

دليــل الموثــق

نماذج من عقـود

تجارية، مدنية، وكالات وأحوال شخصية

العقــود التجاريــة

شركة ذات مسؤولية محدودة

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الممضي اسفله.

حضر

1) السيد .... المولود بـ ....

في .... مهنته .... الساكن ....

2) السيد .... المولود بـ .... في

.... مهنته .... الساكن..

3) السيد .... المولود بـ .... في

.... مهنته .... الساكن بـ

....

الذين اسسوا كما سيأتي بيانه الهياكل القانونية لشركة ذات المسؤولية المحدودة اتفقوا على انشائها فيما بينهم .

الباب الأول

الشكل الموضوع التسمية المقر المدة

المادة الأولى : الشكل :

تم بهذا العقد تاسيس شركة ذات مسؤولية محددة بين المالكين للحصص المحدودة ادناه والتي قد تحدث فيما بعد باية صفة كانت والتي تخضع للقوانين والتنظيمات السلوية المفعول ولهذا القانون الاساسي .

المادة الثانية : الموضوع :

يتمثل موضوع الشركة في .... (يذكر موضوعها بالتفصيل) .... وبصفة شاملة كافة العمليات التجارية ، المالية ، الصناعية ، المنقولة والعقارية المرتبطة بصورة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة أو بموضوع أخر مماثل .

المادة الثالثة : التسمية :

تسمي هذه الشركة .... يذكر أسمها بالكامل مع اختصاره في الاخير) .

ولا بد أن يسبق أو يتبع اسم الشركة بعبارة شركة ذات مسؤولية محدودة مكتوبة بوضوح وباحرف كاملة مع بيان راسمالها في جميع العقود والسفاتج والمذكرات ، وبصفة عامة في كل الوثائق الصادرة من الشركة .

المادة الرابعة : المقـــر :

حدد مقر الشركة بـ .... (ذكر العنوان كاملا) .

ويمكن تحويله الى اى مكان أخر بمجرد قرار من الجمعية العامة غير العادية .

المادة الخامسة : المـدة :

حددت مدة الشركة بـ .... (تذكر المدة كتابة وارقاما) ابتداء من تاريخ قيدها بالسجل التجاري ، ماعدا في حالتي الحل المسبق أو التمديد المنصوص عليهما في القانون الاساسي .

البـــــاب الثـــــانـــــي

التقديمات رأس المال رفع وخفض رأس المال

المادة السادسة : التقديمات :

1) قدم السيد .... للشركة مبلغا قدره.................................. 0000 د ج

2) قدم السيد .... للشركة مبلغا قدره.................................. 0000 د ج

3) وقدم السيد .... للشركة مبلغا قدره.................................. 0000 د ج

مجموع التقديمات التي جعلت نقدا.. 0000 د ج

وأودع المبلغ المذكور فعلا بصندوق مكتب التوثيق في هذا اليوم كما هو ثابت من سجلات المحاسبة .

ولا يمكن سحب هذا المبلغ الا بعد اتمام جميع الاجراءات القانونية وفي حالة ما اذا كانت احدى الحصص عينية

يجب تعيينها وذكر قيمتها وفقا للمادة 568 من القانون التجاري

المادة السابعة : رأس المال .

حدد رأسمال الشركة بمبلغ قدره .... دينار جزائري يكتب بالاحرف والارقام قسم

الى .... حصة اجتماعية بقيمة اسمية .... دينار

جزائري لكل واحدة سددت قيمتها كاملة ووزعت على الشركاء بنسب مساهمة كل منهم كما يلي : .

أ) للسيد .... حصة مرقمة من واحد الى 100

ب) للسيد .... حصة مرقمة من .... الى ....100 د ج

ج) للسيد .... حصة مرقمة من .... الى ....100 د ج

جملة حصص الاشتراك المكونة لرأسمال الشركة 300

المادة الثامنة : رفع رأس المال .

يمكن رفع رأسمال الشركة مرة واحدة أو مرت عديدة سواء برضا الشركاء أو بمقرر من الجمعية العامة غير العادية كما سيأتي بيانه في المادتين 17 و 18 من هذا القانون الاساسي بجميع الاشكال القانونية اى :

1) باحداث حصص جديدة توزع تمثيلا لتقديمات حصص نقدية أو عينية .

2) برفع القيم الاسمية للحصص الموجودة .

3) بادماج الاحتياطات الناتجة عن الارباح التي لم توزع .

ويمكن للقرار الجماعي المتعلق برفع رأس المال ان ينص على ان هذه الزيادة تكون باحداث اسهم مزودة بقسط يحدد القانون الاساسي مقداره .

المادة التاسعة : خفض رأس المال .

يمكن تخفيض رأس المال عن طريق انقاص عدد الاسهم أو قيمها الاسمية دون ان يقل عن ثلاثين الف (30.000) دينار جزائري .

واذا ما تحتم تخفيضه الى ما أقل من ثلاثين الف يجب أن يكون متبوعا في أجل سنة لاعادته الى المبلغ المنصوص عليه اعلاه ، ما لم تحول الشركة في نفس الاجل الى شركة من نوع أخر وفقا للمادة 566 من قانون التجاري .

الباب الثالث

تمثيل الاسهم - احالة الاسهم - حقوق الشركاء - اقرار القانون الاساسي

المادة العاشرة : تمثيل الاسهم :

لا يسوغ ابدا تمثيل اسهم الاشتراك سواء كانت عينية أو قابلة للسمنيل أو لحاملها سندات صالحة للتداول .

تثبت ملكية اسهم كل شريك بهذا القانون الاساسي أو بالعقود اللاحقة أو المعدلة لرأسمال الشركة أو المثبتة تنازلات موافق عليها .

المادة الحادية عشر : احالة الأسهم .

يجوز احالة أسهم الشركة بكل حرية بين الشركاء ولا يسوغ الى غيرهم الا برضا جميع الشركاء أو بموجب قرار استثنائي يتخذه الشركاء بأغلبية تمثل ثلاثة ارباع (4/3) رأسمال الشركة على الأقل .

وفي حال احالة كلية أو جزئية الى أشخاص غير شركاء على المحيل أن يبلغ الادارة برسالة مضمنة يبين فيها المحال له ولقبه ومهنته وموطنه كما يوضح فيها عدد الاسهم المحالة .

وعلى المسيرين أن يطلبوا خلال عشرين يوما موافقة جميع الشركاء الاخرين ، وعند عدم التراضي عليهم ان يعرضوا طلب الاحالة على الشركاء للموافقة عليه مراعين في ذلك احكام المادة 17 وعليهم أن يخبروا المحيل بقرار الشركاء في ظرف عشرين يوما ابتداء من يوم طلبه .

تسري النصوص السابقة على كافة ضروب الاحالة ولو وقعت بالمزاد العلني تنفيذا لقرار قضائي أو سواه ، كذا نقل الملكية بين الاحياء بوجه الهبة .

وفي جميع الحالات لا يمكن احالة اسهم الشركة الا بعقد توثيقي طبقا للمادة 572 من القانون التجارى .

الا ان الاحكام المشار اليها اعلاه لا تطبق اذا كان انتقال الملكية الى الورثة أو الموصى لهم ، فان هؤلاء بمجرد اثبات

المتعلقة بموضوع الشركة بسائر الوسائل والطرق الشرعية دون افتقار على تفويض خاص .ولهم بالاخص قائمين معا أو منفصلين ان تعددوا تسمية عمال الشركة وتوقيفهم عن العمل وعزلهم وتقدير مكافآتهم وقبض مبلغ مالي ودفعه واكتتاب كل ورقة تجارية او شيك أو كمبيالة أو سند مهما كان نوعها ، وتحويلها والتعامل بها وتسديدها وشراء البضائع وبيعها وابرام سائر العقود والمعاهدات والصفقات نقدا أو مؤجلا فيما يرجع الى شؤون الشركة وايداع اموالها أو سنداتها بكل مصرف وبالخزينة العامة وسحبها وتقرير اى تحويل دين وتحقيقه والتنازل في حق الشركة عن كافة حقوق الامتيازات ورهون الحيازة ودعاوي الفسخ وغيرها من الحقوق العينية على اختلاف انواعها والرضا برفع كل قيد حجز وتعرض وغير ذلك من الموانع العامة .كل ذلك باثبات الوفاء أو بدونه وتسليم الرسائل والطرد ،الواردة باسم الشركة من كل مكتب بريدي أو وكالة سفر وشركة نقل ومصلحة السك الحديدية وقبض كل حوالة بريدية أو تلغرافية والقيام بجميع العمليات الجمركية والنيابة عن الشركة في كافة عمليات التفليسة والتسوية القضائية والتوقيع على كل صلح أو عقد اتحاد والقيام عن الشركة في كل نظام توزيع أو تسوية والرضا بكل تسوية وقبض مبلغ كل ربيحة أو مستحق في توزيع دين وتتبع سائر الدعاوى القضائية وعقد كل تأمين من سائر الاخطار وتسوية الخسائر والاضرار .

غير انه في حالة الاقتراض (ماعدا القرض المصرفي) والشراء وبيع المحلات التجارية أو الصناعية والعقار والمقايضة فيها وانشاء الرهن الرسمي ورهن الحيازة وانشاء الشركات وتقديم الحصص الى شركات منشأة ، أو ستنشأ وكذا المساهمة في شركات لها نفس موضوع الشركة الحالية أو غيرها فلا سبيل اليه الا برضا جميع الشركاء أو بقرار يتخدونه باغلبية تمثل ثلاثة ارباع (4/3) رأسمال الشركة طبقا للمادتين 17 و 18 التاليتين .

كما يسوغ لهم ان ينيبوا عنهم من شاءوا وذلك تحت مسؤوليتهم وبشرط أن تكون الانابة مقيدة ومؤقتة .

ولهم بالاخص ان يختاروا مديرا أو اكثر من بين الشركاء أو خارجا عنهم يحددون اختصاصاتهم ومرتباتهم الثابتة أو النسبية وشروط تسميتهم وعزلهم .

وعليهم أن يولوا عنايتهم لشؤون الشركة وليس لهم القيام لصالحهم الخاص باية عملية داخلة في موضوع الشركة .

ولا يعقدون بسبب وظيفتهم اي التزام عيني أو تضامني فيما يتعلق بالتزامات الشركة. وهم مسؤولون حسب قواعد النظام العام عن المخالفات للنصوص الشرعية أو خرق القانون الاساسي الحالي أو الاخطاء التي يرتكبونها اثناء ادارتهم سواء نحو الشركة أو نحو الغير .

ولا يعزلون إلا لاسباب شرعية ، ولهم أن يستقيلوا من وظيفتهم في كل وقت بشرط اخبار الشركاء بنيتهم تلك قبل ستة أشهر على الاقل .

وفي حال وفاة أحد المسيرين أو عزله أو تسليمه طوعا وكذا في حال ما اذا صار القيام بوظيفته مستحيلا بسبب عاهة أو مرض ثابتين لمدة تزيد على ستة اشهر يواصل المسير الباقي تسيير الشركة وحده .

واذا توفي هذا الاخير أو عزل أو تنازل طوعا عن وظيفته أو أصيب لعاهة أو مرض ثابتين لمدة تزيد على ثلاثة اشهر ويستحيل بذلك على المسير المذكور الاستمرار في القيام بمهامه يعين مسير واحد أو اكثر حسبما يظهر للشركاء بقرار جماعي استثنائي يتخذ بالكيفية الاتي بيانها بعد .

ولا ينجر عن انتهاء مهام المسيرين لسبب من الاسباب انحلال الشركة .

ويكون للمسيرين مكافأة على وظيفتهم وتعويضا للمسؤولية التابعة للتسيير والحق في مرتب ثابت او نسبي - أو ثابت ونسبي معا - يبين مبلغه وطرق دفعه بقرار جماعي للشركاء ولهم علاوة على ذلك الحق في سداد مصروفات الانابة والانتقال .

المادة الخامسة عشر : تسمية المسير .

سمي السيد .... مسيرا للشركة لمدة .... ابتداء من اليوم الذي رضي بالمهمة المسندة اليه وقبلها صراحة.

المادة السادسة عشر : إيداع الشركاء للاموال .

يسوغ للشركاء مسيرين كانوا أو غيرهم أن يودعوا الاموال بحساب جار للشركة على أن تنتج هذه الاموال فوائد تحدد نسبها باتفاق بين الادارة والشريك المودع وكل شريك اودع مالا لا يستطيع سحبه الا اذا اخطر شركاءه مسبقا في مدة ستة اشهر على الاقل برسالة مضمنة لتتخذ الشركة احتياطاتها اللازمة

البـــاب الخـــامـــس

القرارات الجماعية - تعديل القانون الاساسي - حق الشركاء في الاطلاع الحسابات الختامية

المادة السابعة عشر : القرارات الجماعية .

لا يتخذ أى قرار مادامت الشركة مؤلفة من شريكين اثنين فقط الا باتفاقهما معا غير انه اذا كان فيها اكثر من اثنين فلا يجوز اتخاذ اى قرار بينهم الا بعد التصويت عليه عن طريق المراسلة ولاجله يوجه المسير نص القرار أو الاقتراح المقدم الى كل واحد من الشركاء طي رسالة موصى عليها .

يعتبر كل شريك لم يبلغ جوابه في ظرف ثمانية ايام كانه صوت على الاقتراح المعروض. اللهم الا اذا اثبت بصورة قانونية انه لم يتصل فعلا بهذا الاقتراح .

يمسك بمقر الشركة دفتر تسجل فيه قرارات واقتراحات الشركاء ، ويمكن تسليم نسخ من هذا السجل تصلح دليلا أمام القضاء من طرف المسيرين .

لكل عضو عدد من الاصوات مساو لعدد الاسهم التي له شخصيا أو انابة وتتخذ قرارات الشركاء غير المبينة في المادة الثامنة عشر الاتي ذكرها باغلبية عدد الاصوات ويجب أن تجمع هذه الاغلبية نصف رأسمال الشركة على الاقل .

المادة الثامنة عشر : تعديل القانون الاساسي .

للشركاء حق ادخال ما يرونه صالحا من التعديلات على القانون الاساسي لاسيما ما يخص :

- تغيير تسمية الشركة او بيان عنوانها .
- الترخيص في تحويل الاسهم جزئيا أو كليا الى احد الشركاء أو الى اجانب عن الشركة .
- زيادة رأسمال الشركة أو تخفيضه .
- تحويل الشركة الحالية الى شركة في شكل آخر .

وفي جميع الاحوال الانفة الذكر لا تصح القرارات التي تتخذ في هذا الشان الا اذا أجمعت عليها أغلبية عدد الاعضاء الشاملة لثلاثة ارباع (4/3 رأسمال الشركة على الاقل .

ولا يمكن لقرارات الشركاء مهما كان الحال أن تزيد في تعهدات الشركاء .

المادة التاسعة عشر : حق الشركاء في الاطلاع .

للشركاء غير المسيرين الحق في الاطلاع سواء بانفسهم أو بواسطة وكيل قانوني على كافة عمليات الشركة وكذلك الاطلاع بمقر الشركة على سجلات حساباتها ودفاترها .

المادة العشرون : الحسابات الختامية .

على المسيرين في كل سنة وفي الفصل الذي يلي انهاء الجرد أن يوجهوا الى الشركاء كشوف حساب السنة المالية الماضية وكذا اقتراحاتهم فيما يخص الربيحة التي توزع عند الاقتضاء ويصحبون ذلك بنص القرارات التي يريدون عرضها على الشركاء للموافقة عليها .

الباب السادس

السنة المالية - الجرد - تخصيص وتوزيع الارباح - دفع الارباح

المادة الواحد والعشرون : السنة المالية .

تبدأ السنة المالية للشركة في أول شهر جانفي وتنتهي في الواحد والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة .

وبصفة استثنائية تشمل السنة المالية الاولى المدة التي بين تاريخ الشروع في العمليات وبين الواحد والثلاثين من نفس السنة .

المادة الثانية والعشرون : الجرد .

تثبت عمليات الشركة بمحررات حسابية منظمة المسك طبقا لقواعد التجارة ويقوم المسيرون كل سنة بجرد ما للشركة وما عليها ويعرض هذا الجرد على الشركاء للفحص ويسجل بدفتر خاص ولكل شريك أن يستخرج نسخة منه يوقع عليها المسيرون .

وعدم توقيع أحد الشركاء على الجرد والموافقة عليه في الشهر الذي يلي اقامته لا يمنعه من الصيرورة نهائيا ويعتبر كذلك ويحتج به كلى الشركاء الاخرين اللهم إلا إذا اعلن الشريك أو الشركاء غير الموقعين عن ارادتهم المضادة في ظرف الاجل المذكور .

المادة الثالثة والعشرون : تخصيص وتوزيع الارباح .

الارباح هي الباقي من الناتج السنوي المثبت بالجرد بعد طرح المصروفات العمومية والتكاليف الاجتماعية مع كل استهلاك معتبر لازما .

تخصم من الارباح :

1) خمسة في المائة (5 ٪) لانشاء الاحتياط القانوني ويصير هذا الخصم غير الزامي عند بلوغ مال الاحتياطي القانوني (10/1) رأس المال ويستعيد مجراه اذا مامس الاحتياطي لاى سبب .

2) وخمسة في المائة (5 ٪) للتسيير.

يوزع الفائض من الارباح على الشركاء بنسب اسهمهم في الشركة على انه يمكن للشركاء أن يقرروا في كل وقت شاء واخصم كل الارباح أو جزء منها قبل توزيعها لتأسيس الاموال الاحتياطية الاستثنائية إن اقتضى الامر ذلك .

وعلى الشركاء تحمل الخسائر أن كانت بنسب عدد حصص كل واحد منهم من غير أن يلزموا بمازاد على حصصهم .

المادة الرابعة والعشرون : دفع الارباح .

يكون دفع الارباح في المواعيد التي يحددها المسيرون سنويا وكل فائدة لم يطالب بها تسقط بالتقادم .

البـــاب الســـابـــع

الحل - التصفية - المنازعات - الاعلانات - المصاريف

المادة الخامس والعشرون : الحـل .

لا تنحل الشركة بالحجر على الشركاء ولا إفلاسهم ولا إعسارهم ، واذا توفي احد الشركاء لا تحل الشركة وتبقى قائمة بين الشركاء الباقين على قيد الحياة من جهة وبين ورثة الشريك الهالك أو النائبين عنه الذين يشاركون فيها حسب انصبتهم في التركة من جهة اخرى ، ويجب أن تعلن هذه التخصيصات الى الشركة .

ويجب على المسيرين في حال ما اذا فقدت ثلاثة ارباع (4/3) رأسمال الشركة ان يستشيروا الشركاء لتقرير أمر مصير الشركة ويجب اشهار قرار الشركاء طبقا لنص المادة 589 من القانون التجاري .

المادة السادسة والعشرون : التصفية .

عندما تنتهي الشركة أو تحل قبل الاوان لاى سبب كان يقوم المسيرون بالتصفية واذا انعدموا فمن طرف مصف واحد أو اكثر يعينهم الشركاء ، اذا اختلف الشركاء فيعينهم رئيس المحكمة الكائن بدائرة اختصاصها مقر الشركة بطلب أسرع الفريقين .

وللمصفين السلطة المطلقة لبيع أصول الشركة واداء ما عليها ، فلهم البيع والمعاملة والتصالح والتحكيم والمرافعة لدى القضاء طالبة كانت أو مطلوبة ، والرضا عن التنازل ورفع اليد ومحو قيد الرهن العقاري مع الاداء أو بدونه .

والناتج الصافي بعد التصفية يسدد بد للشركاء مبلغ حصصهم ومازاد عنه يوزع عليهم حسب الاسهم التي تكون لهم في الشركة .

المادة السابعة والعشرون : المنازعات .

تعرض جميع المنازعات التي يمكن ان تطرا اثناء مدة الشركة او خلال تصفيتها سواء كانت بين الشركاء انفسهم او بينهم وبين الشركة أو المتصرف على الجهة القضائية الواقع في دائرة اختصاصها مقر الشركة .

المادة الثامنة والعشرون : الاعلانات

تخول لحامل نسخة من هذا العقد كل الصلاحيات لاجراء الاعلانات القانونية بالجرائد المعدة لهذا الغرض

المادة التاسعة والعشرون : المصاريف

تتحمل الشركة جميع المصاريف اللازمة لهذا العقد وتوابعه القانونية طبقا لما هو جاري به العمل وتدرج في المصاريف العامة .

اثبـــاتـا لمـا ذكـــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنة ....

وفـي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضرون مع الموثق .

الاجـــــــراءات

1) تسجيل العقد بادارة التسجيل .

2) ايداع نسخة بالسجل التجاري

3) نشر بالجريدة اليومية

4) نشر بالجريدة الرسمية للاعلانات القانونية .

رفع راس مال الشركة بالتقديمات

الموقع أسفله

امام الاستاذ .... الوثق بـ ....

حضر

1) السيد .... الساكن ....

المولود .... في ....

2) السيد .... لامهنة له الساكن ....

المولود بـ .... في ....

بصفتهما الشريكين الوحيدين للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة ....

التي رأس مالها ثلاثون ألف دج 00 000 30 دج ومقرها الاجتماعي ....

نهج .... المسجلة بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم ....

اللذان قبل الشروع في زيادة رأس مال الشركة موضوع هذا العقد عرضا مايلي :

العــــرض

تأسيس الشـركــة

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في

.... المسجل .... أسست بين الحاضرين لهذا العقد شركة ذات

مسؤولية محدودة تحت اسم .... التي موضوعها ....

.... وحدد مقرها الاجتماعي بـ ....

كما حددت مدتها لـ .... سنة .... ابتداء من ....

وقدم كل واحد من الشريكين للشركة مبلغا نقدا قدره خمسة عشر الف دج . 15.000 دج

وحدد رأس مال الشركة بثلاثين الف دج

وقسم الى ثلاثمائة حصة اجتماعية .... (300)

قيمة الواحد مائة (100 دج) حررت ووزعت بين الشريكين بالنسبة التالية :

150 ....

للسيد .... مائة وخمسون حصة.............

150 ....

وللسيد .... مائة وخمسون حصة ....

300 ....

"ساوي لعدد الحصص المكونة لرأس مال الشركة..........

ب المادة 14 من القانون الاساسي عين السيد ....

مسيرا للشركة لمدة غير محدودة .

وتمت اجراءات النشر للعقد التأسيسي بذكرهما وسجلت الشركة المذكورة بالسجل التجاري تحت رقم

....

وبعد هذا العرض شرع في تعديل القانون الاساسي بالكيفية التالية :

1) زيادة رأس مال بالتقديمات

بهذا العقد قرر السيدان .... و...

بصفتهما الشريكين الوحيدين للشركة المسماة .... برفع رأس مالها الاجتماعي بمبلغ قدره

عشرون ألف دج (20.000.00)

باحداث مائتين حصة اجتماعية (200) قيمة كل واحدة مائة دج (100)

كما قررا الاحتفاظ لاكتتاب جملة الحصص الاجتماعية للسيدين...

و .... المذكورين أعلاه بنسبة حقوق كل واحد منهما في الشركة .

الاكتتاب والتقديم

ان المأتين حصة الاجتماعية الجديدة التي احدثت اكتتبت حالا كما يلي :

1) السيد ....

.... مائة حصة اجتماعية 100

2) للسيد ....

.... مائة حصة اجتماعية 100

التساوي مائتان حصة اجتماعية ....

.... 200

وفي الحين دفع المكتتبان بصندوق مكتب التوثيق طبقا للتنظيم المعمول به مايلي :

1) السيد ....

.... مبلغا قدره عشرة الاف دج نقدا تمثيلا لمبلغ اكتتابه لمائة حصة اجتماعية في

الشركة المذكورة .

2) السيد .... مبلغا قدره عشرة الاف 10.000.00 دج

نقد تمثيلا لمبلغ اكتتابه لمائة حصة اجتماعية في الشركة المذكورة أعلاه 10.000.00 دج

مجموع الدفوعات عشرون ألف دج .... 20.000.00 دج

تمثل المبلغ الكلي لزيادة رأس المال المقررة أعلاه

اثبت الحاضران بصفتهما المذكورة أعلاه .

ان الزيادة في رأس المال بما قدره عشرون ألف دج .... 20.000.00 دج

تحققت نهائيا .

- ولهذا الغرض يصرح الحاضران أن المائتي حصة اجتماعية الممثلة لزياد رأس المال وزعت بين السيدين

.... و ....

بنسبة حقوق كل واحد منهما وأنها محررة كلها .

2) حقوق الحصص الاجتماعية الجديدة

ان المائتي حصة الاجتماعية الجديدة هي مماثلة تماما للحصص الاجتماعية القديمة وتخضع مثلها لأحكام القانون الأساسي للشركة وتساهم كالحصص الاجتماعية القديمة في توزيع فوائد السنة المالية .

3) تعديل القانـــون الأســـاســـي

ونتيجة لرفع رأس مال الشركة المتقدم قرر الحاضران بصفتهما المذكورة أعلاه تعديل المادة 7 من القانون الأساسي بالكيفية التالية .

المادة السابعة رأس مال الشركة .

حدد رأس مال الشركة بمبلغ قدره خمسون ألف دج 50.000.00 ومقسوم الى خمسمائة حصة اجتماعية قيمة كل واحدة مائة دج (100) مرقمة من واحد الى خمسمائة ووزعت على الشريكين بنسبة حقوق كل واحد منهما أي :

مائتان وخمسون حصة اجتماعية للسيد ....

مرقمة من واحد الى مائتين وخمسين 250

مائتان وخمسون حصة اجتماعية للسيد ....

مرقمة من مائتين وواحد وخمسين الى خمسمائة 250

500 ....

التساوي خمسمائة حصة اجتماعية .... وزعت بين الشريكين بنسبة

ولهذا الغرض صرح الحاضران أن الخمسمائة حصة الاجتماعية المكونة لرأس مال الشركة

حقوق كل منهما وأنها محررة كلها .

النشــــر

يفوض لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام باجراءات الايداع والنشر المقررة قانونا .

التــأشـيــر

يرتضي التأشير على هذا العقد كل ماقتضى الحال

المـصـاريـف

جميع مصاريف وحقوق ورسوم هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية تتحملها وتؤديها الشركة وتدرج في المصاريف العامة .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه بـ ....

سنة ....

وفـي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق

الاجـــراءات .

1) التسجيل

2) ايداع نسختين بالمركز المحلي للسجل التجاري

3) الاعلان بالجريدة اليومية الجهوية والرسمية للاعلانات القانونية

تنبيـــــــــه

يمكن ادخال تعديلات على القانون الاساسي في تسمية الشركة أو التوسع في الموضوع أو تحويل المقر الاجتماعي للشركة الى عنوان آخر أو تبديل مسير الشركة بمسير آخر سواء بعقد واحد أو بعقود منفردة مع تغيير المادة الخاصة بكل موضوع والاجراءات هي المذكورة أعلاه .

خفض رأس مال شركة

امام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أسفله ....

حضر

1) السيد .... المدير التجاري الساكن ....

المولود بـ .... في ....

2) السيد .... الساكن بـ ....

المولود .... في ....

3) السيد .... الساكن ....

المولود بـ .... في ....

بصفتهم المكونين للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة ....

التي رأس مالها .... دج ومقرها الاجتماعي بـ ....

المسجلة بالمركز التجاري الجهوى تحت رقم ....

والذين قبل الشروع في تخفيض رأس مال الشركة موضوع هذا العقد عرضوا ما يلي :

العرض

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ ....

في .... المسجل ....

اسست بينهم شركة ذات مسؤولية محدودة تحت اسم ....

التي موضوعها ....

وحدد مقرها الاجتماعي بـ .... كما حددت مدتها

بـ .... ابتداء من ....

وقدم كل واحد من الشركاء مبلغا نقدا ....

.... دج

دفعت بصندوق الشركة .

وحدد رأس مال الشركة ....

....

دج قسم الى..

حصة اجتماعية قيمة الواحدة .... دج حررت ووزعت بين الشركاء بنسب :

للسيد .... حصة

وللسيد .... حصة

وللسيد .... حصة

التساوي لعدد الحصص المكونة .

وفي المادة 14 من القانون الاساسي عين السيد...

مسيرا للشركة لمدة غير محدودة وتمت اجراءات النشر للعقد التأسيسي بذكرهم وسجلت الشركة المذكورة بالسجل

التجاري تحت رقم..

وبعد هذا العرض شرع في تخفيض رأس مال الشركة كما يلي :

خفض رأس مال الشركة .

بموجب هذا العقد قرر السيدان .... و ....

خفض رأس مال الشركة من .... (....................) دج الى ....

.... (............) دج وهذا بانسحاب السيد ....

الذي ردت له تقديماته من رأس مال الشركة وقدرها .... دج وقد دفع مبلغ

.... دج بصندوق مكتب التوثيق نقدا وحالا ولهذا الغرض صرح الحاضرون ان

هذا التخفيض لرأس المال بمبلغ قدره ....

.... دج قد تحقق ابتداء من اليوم ونتيجة لهذا التخفيض وجب تعديل المادة السابعة من القانون

الاساسي بالكيفية التالية .

التعديـــــل

المادة السابعة : رأس مال الشركة

حدد رأس مال الشركة مجددا بمبلغ قدره ....دج

) حصة اجتماعية قيمة كل واحدة ....دج

مقسوم الى .... (............) وزعت بين الشريكين بنسب حقوق كل واحد منهما اي

(.......) مرقمة واحد الى ....

.... حصة اجتماعية للسيد

....

مرقمة من واحد الى ....

و .... حصة اجتماعية للسيد ....

....

مرقمة من .... الى ....

التساوي .... حصة اجتماعية .

النشــــر

يفوض لحامل نسخة او مختصر هذا العقد القيام باجراءات الايداع والنشر المقررة قانونا

التأشير

يرتضي التأشير على هذا العقد كل ما اقتضى الحال

المصاريف

جميع مصاريف وحقوق ورسوم هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية تتحملها الشركة وتدون في **المصاريف العامة**

اثباتا لما ذكـــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه ....

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضرون مع الموثق

الاجراءات : 1) التسجيل

2) ابداع نسختين بالمركز المحلي للسجل التجاري .

3) الاعلان بالجريدة اليومية والجريدة الرسمية للاعلانات القانونية .

4) **ملاحظة** : يمكن للشركاء خفض رأس مال الشركة عن طريق خفض القيم الاسمية للحصص الاجتماعية المكونة لرأس مال الشركة .

زيـادة رأس مـال بـادمـاج الاحـتـيـاطـات

أمام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أدناه ....

حضـر :

1) السيد .... المدير التجاري الساكن بـ .... المولود بـ .... في ....

2) السيد .... لا مهنة له ، الساكن بـ .... المولود بـ .... في ....

بصفتهما الشريكين الوحيدين للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة .... التي رأس مالها .... ومقـرهـا الاجتماعي بـ .... نهج .... رقـم ....

المسجلة بالدفتر التجاري بـ .... تحت رقم ....

اللذان قبل الشروع في زيادة رأس مال الشركة موضوع هذا العقد عرضا ما يلي :

العـــرض

تـأسيس الشـركـة

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في .... المسجل ، أسست بين الحاضرين شركة ذات مسؤولية محدودة ، تحت اسم .... التي موضوعها .... ، وحدد مقرها الاجتماعي بـ .... ، كما حددت مدتها بـ .... ابتداء من .... الى ....

وقدم كل واحد من الشريكين للشركة مبلغا نقدا قدره 15.000.00 خمسة عشر ألف دج دفعت بصندوق الشركة وحدد رأس مال الشركة بثلاثين ألف دج مقسم على ثلاثمائة حصة اجتماعية (300) قيمة الواحدة مائة (100.00 دج) حررت ووزعت بين الشريكين بنسبة :

للسيد	مائة وخمسون حصة	150
وللسيد	مائة وخمسون حصة	150
التساوي لعدد الحصص المكونة لرأس مال الشركة	ثلاثمائة حصة	300

مسيرا للشركة لمدة غير محدودة وتمت اجراءات النشر

وفي المادة 14 من القانون الاساسي عين السيد ....

تحت رقم ....

للعقد التأسيسي بذكرها وسجلت الشركة المذكورة بالسجل التجاري

وبعد هذا العرض شرع في زيادة رأس مال الشركة بادماج الاحتياطات موضوع هذا العقد بالكيفية التالية :

زيادة رأس مال بادماج الاحتياطات

قرر الحاضران بصفتهما الشريكين الوحيدين للشركة المذكورة رفع رأس مالها بمبلغ قدره عشرون ألف دج (20.000.00) دج تؤخذ من الفوائد التي هي قيد التوزيع والموجودة في الموازنة بتاريخ الحادي والثلاثين ديسمبر سنة ....

وهذه الزيادة تحققت بادماج مبلغ الفوائد التي لم توزع وقدره عشرون ألف دج (20.000.00 دج)

ليصير رأس مال الشركة خمسين ألف دج (50.000.00 دج)

وصرح الحاضران أن الزيادة في رأس مال الشركة تبقى موزعة بينهما حسب حصصهما ودون تعديل وأنها كلها محررة .

تعديل القانون الأساسي

وبحسبه قرر الحاضران تعديل المادة السابعة من القانون الاساسي .

المادة السابعة : رأس مال الشركة

حدد رأس مال الشركة بخمسين ألف دج ، ومقسوم على خمسمائة حصة اجتماعية ، قيمة الواحدة مائة دج محررة كلها وموزعة بين الشريكين بنسبة حقوقهما :

السيد .... مائتان وخمسون حصة 250

والسيد .... مائتان وخمسون حصة 250

التساوي لعدد الحصص الاجتماعية المكونة لرأس مال الشركة خمسمائة حصة 500

ولهذا الغرض صرح الحاضران أن الخمسمائة حصة المكونة لرأس مال الشركة وزعت بينهما بنسبة حقوق كل واحد منهما وأنها محررة تماما .

النـــشر

يفوض لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام باجراءات الايداع والنشر المقررة قانونا .

التـأشـير

يرتضى التأشير على هذا العقد كل ما اقتضى الحال .

المـصـاريـف

جميع مصاريف وحقوق ورسوم هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية تتحملها وتؤديها الشركة وتدرج في المصاريف العامة .

اثـبـاتـا لـمـا ذكـر

حرر انعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق .

الاجـراءات :

1) التسجيل .

2) ايداع نسختين بالمركز المحلي للسجل التجاري .

3) الاعلان بالجريدة اليومية والجريدة الرسمية للاعلانات القانونية .

مـلاحظـة :

يمكن للشركاء رفع رأس مال الشركة بادماج الاحتياطات عن طريق رفع القيمة الاسمية للحصص الاجتماعية من مائة دينار جزائري قيمة الحصة لتصير قيمة الحصة مائة وخمسين أو مائتين أو ثلاثمائة دينار جزائري مثـلا.

احالة حصص اجتماعية

لدى الاستاذ .... الموثق .... الموقع ادناه

حضر:

1) السيد .... التاجر بـ .... المولود في ....

2) السيد .... التاجر الساكن ....

المولود في ....

3) السيد .... لامهنة له الساكن بـ ....

المولود في ....

كلهم من جنسية جزائرية

من جهة

4) والسيد .... التاجر الساكن بـ ....

المولود في ....

من جنسية جزائرية .

من جهة اخرى

الذين قبلوا الشروع في احالة الحصص الاجتماعية موضوع هذا العقد عرضوا ما يلي :

العرض

بموجب عقد تلقاه الاستاذ ....

.... في .... اسست شركة بين :

....

1) ....

2) ....

3) ....

الثلاثة الحاضرون لهذا العقد من جهة

4) السيد .... الحاضر لهذا العقد من جهة اخرى

شركة ذات مسؤولية محدودة موضوعها تجارة جميع منتوجات .... انشاء وشراء وايجار واستغلال جميع المحلات التجارية المتعلقة بها والمساهمة في جميع الشركات المماثلة وعموما جميع العمليات التجارية والصناعية والمالية المنقولة والعقارية المرتبطة بصفة مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الشركة.

وأسست تحت العنوان الاجتماعي .... التي مقرها الاجتماعي بـ .... لمدة ....

وجعلت التقديمات للشركة ما يلي :

1) من السيد .... ماقدره سبعة الاف وخمسمائة دج 7500،00

2) من السيد .... ما قدره سبعة الاف وخمسمائة دج 7500،00

3) من السيد .... ما قدره سبعة الاف وخمسمائة دج 7500،00

4) من السيد .... ما قدره سبعة الاف وخمسمائة دج 7500،00

المجموع : .... ثلاثون الاف دج 30،000،00

وحدد رأس مال الشركة بثلاثين الف دج

نسم على ثلاثمائة حصة اجتماعية قيمة الواحد مائة دج 100،00

محررة كلها وموزعة بين الشركاء كما يلي :

1) للسيد .... خمسة وسبعون حصة 75

2) للسيد .... خمسة وسبعون حصة 75

3) للسيد .... خمسة وسبعون حصة 75

4) للسيد .... خمسة وسبعون حصة 75

المجموع ثلاثمائة حصة 300

وعين السيد .... مسيرا للشركة لمدة غير محدودة .

وان اجراءات النشر تمت طبقا للقانون كما يستنتج خاصة من تسجيل الشركة تحت رقم .... بالمركز الوطني للسجل التجاري المحلي)

وفي المادة 10 من القانون الاساسي وقع التنصيص خاصة على ان الحصص الاجتماعية تحال بكل حرية بين الشركاء وبين ازواجهم واصولهم وفروعهم لكن لا يمكن احالتها لاشخاص اجانب عن الشركة الا بمقتضى قرار من الشركاء يؤخذ باغلبية منهم تمثل ثلاثة ارباع رأس مال الشركة ، وبعد العرض وقع موضوع هذا العقد كما يلي :

احالة حصص اجتماعية

بموجب هذا العقد احال السيدان .... و .... المذكوران ملتزمين بجميع الضمانات العادية والقانونية في مثل هذا الشأن للسيد .... الحاضر من جهة اخرى القابل :

1) من السيد .... خمسة وسبعون حصة قيمة كل واحد مائة 100 دج محررة كليا 75

2) من السيد .... خمسة وسبعون حصة قيمة كل واحدة مائة دج 100دج محررة كليا 75

المجموع مائة وخمسون حصة اجتماعية............................ 150

التي يملكانها في الشركة المسماة ....
....

الملكيـــة والانتفـــاع

المحال له يصبح مالكا للحصص الاجتماعية المحالة له بموجب هذا العقد وابتداء من اليوم وله الانتفاع بها ابتداء من اليوم مع الحق من الفوائد النشاط الجاري

ولهذا الغرض فان المحلين يجعلان من دون قيد ولاشرط المحال له مكانهما في الحقوق والدعاوى المرتبطة بالحصص الاجتماعية المحالة بهذا العقد .

ويشار هنا أنه لم يسلم لاسند ولا اشهاد بهذه الحصص الاجتماعية التي تستنتج ملكيتها من القانون الاساسي فقط .

الثمـــن

وزيادة فان هذه الاحالة تمت وقبلت من الطرفين بثمن اصلي قدره :

1) سبعة الاف وخمسمائة دج للحصص الاجتماعية التي احالها السيد .... الخاص من جهة .

2) سبعة الاف وخمسمائة دج للحصص الاجتماعية التي احالها السيد .... الخاص من جهة.

اللذان صرحا واعترفا انهما قبضا الثمن من المحال له بوسائل الاداء القانونية عدت وسلمت في الحين على نظر وبين يدي الموثق الموقع ادناه وابرأ كل واحد منهما فيما يخصه المحال له ، وهذا ابراء .

الموافقـة علـى الاحالـــة

وحيث ان السيد .... بصفته شريكا لذا فان هذه الاحالة لا تخضع لموافقة الشركاء .

تعديـل القانـون الاساسـي

ونتيجة لهذه الاحالة فان السيدين : .... و .... بصفتهما الشريكين الوحيدين يقرران تعديل المادة 7 من القانون الاساسي المتعلقة برأسمال الشركة بالكيفية التالية :

المادة السابعة : رأس مال الشركة :

حدد رأس مال الشركة بمبلغ ثلاثين الف دج 30.000،00 مقسوم على ثلاثمائة حصة اجتماعية (300). قيمة كل واحدة مائة 100 دج محررة كلها وموزعة بين الشريكين تمثيلا وبنسبة حقوقهما في الشركة بمعنى :

1) للسيد .... مائة وخمسون حصة اجتماعية (150)

2) للسيد .... مائة وخمسون حصة اجتماعية (150)

المجموع ثلاثمائة حصة .... (300)

وبهذا الصدد صرح الشريكان ان الثلاثمائة حصة الاجتماعية المكونة لرأس مال الشركة وزعت بينهما حسب النسبة المذكورة اعلاه وأنها محررة كلها .

تصريح للتسجيل

صرح المحيلان ان الحصص الاجتماعية المحالة بهذا العقد وزعت بينهما تمثيلا لتقديماتهما النقدية للشركة المسماة

التأشير

يقع التاشير لهذا العقد كلما اقتضى الحال

النشر

للقيام باجراءات الايداع والنشر المقررين قانونا يمكن لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام بهما .

المصاريف

جميع المصاريف والحقوق والاتعاب اللازمة لهذا العقد وتوابعه العادية والقانونية يتحملها المحال له الملتزم بذلك .

الـمـوطـــــن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الطرفان محل سكناهما المومي اليه ليكون موطنا لهما .

تـــلاوة القــوانيــن الضـريـبيـــة

وقبل الختام وامتثالا للقانون فان الموثق الموقع ادناه تلا على الطرفين المعترفين احكام المواد 113 ، 118 ، 119 ،
133 ، 134 من قانون التسجيل واحكام المواد 276 الى من قانون الضرائب المباشرة وكذا المادة من قانون
العقوبات ويحقق ان ليس في علمه ان هذا العقد لا يتضمن اي تعديل أو مناقضة زيادة في الثمن .

وكل واحد من الطرفين صرح على انفراد للموثق الموقع ادناه تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من
قانون التسجيل ان هذا العقد يعبر عن الثمن الحقيقي المتفق عليه .

اثبـــاتـــا لـمـــا ذكــــــر

حرر وانعقد بـ...

بمكتب الموثق الموقع ادناه..

سنة...

وفي...

وبعد التلاوة وقع الحاضرون مع الموثق

الاجــــــــراءات

1) التســجيــل

2) ايداع نسختين بالمركز المحلي للسجل التجاري

3) الاعلان بالجريدة الرسمية والقانونية .

شـركـة تـضـامـن

لدى الاستاذ عزي العيد الموثق بالبلدية الممضي اسفله

حضر

1) السيد .... المولود بـ ....

2) السيد .... المولود بـ ....

كلاهما من جنسية جزائرية ،

اللذان انشأ فيما بينهما شركة تضامن وطلبا من الموثق الممضي ابرام العقد الاساسي لها والذي حدد على النحو التالي :

الـبـــاب الاول

الشكل ـ الموضوع ـ التسمية ـ المقر ـ المدة

المادة الأولى : الشكل

تم بموجب هذا العقد بين الماثلين وجميع الشركاء الجدد الذين يمكن التحاقهم فيما بعد ، انشاء شركة تضامن تخضع للقوانين والتنظيمات السارية المفعول وخاصة المادة 551 وما يليها من الامر رقم 76 ـ 59 المؤرخ في السادس والعشرين سبتمبر ستة وسبعين وتسعمائة والف المتضمن القانون التجاري ولهذا القانون الاساسي .

المادة الثانية : الموضوع

(يذكر الموضوع بالتفصيل)

المادة الثالثة : التسمية

تاخذ الشركة التسمية التالية ....

....

ويجب ان تظهر هذه التسمية مكتوبة بوضوح وباحرف كاملة وبارزة في جميع تصرفات الشركة وفواتيرها وجداول ارسالياتها وكذا كافة الاوراق الخاصة بها وبمعاملاتها مع الغير .

المادة الرابعة : المقر

حدد المقر الاجتماعي للشركة ب..

ويمكن نقله لاى مكان اخر عند الاقتضاء بموجب مقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء بالطرق المعمول بها وقتذاك .

المادة الخامسة : المدة

حددت مدة هذه الشركة بتسع وتسعين (99) سنة ابتداء من تاريخ قيدها بالسجل التجاري واكتسابها الشخصية الاعتبارية المتعارف عليها في مثل هذا الشأن كما يمكن حلها قبل هذا التاريخ متى دعت الضرورة لذلك وبنفس الكيفية التي انشئت بها .

الباب الثاني

الاسهم راس المال والحصص الاجتماعية – زيادة وخفض رأس المال .

المادة السادسة : الاسهم

ساهم كل واحد من هذين الشريكين باسهم متفاوتة في ذات الشركة بلغت في مجموعها خمسمائة (500) سهم مرقمة من واحد الى خمسمائة موزعة بينهما حسب اكتتابها في رأس مالها كالتالي :

1) السيد .... ثلاثمائة سهم 300

مرقمة من واحد الى ثلاثمائة

2) والسيد .... مائتا سهم 200

مرقمة من واحد الى خمسمائة .

المجموع العام للاسهم المكتتبة خمسمائة سهم 500

وهذه الاسهم محررة كلها حيث سددت قيمتها كما سيرد بيانه بعد .

المادة السابعة : رأس المال .

حدد رأسمال الشركة الابتدائي بخمسين الف (50.000 دج) دينار جزائري مقسم الى خمسمائة (500) حصة اجتماعية بقيم اسمية متساوية ذات مائة (100) دينار الواحدة وزع بين نفسي الشريكين بحسب ما سبق بيانه في المادة السادسة اعلاه وتبعا لتقديماتها على النحو التالي :

أ) السيد .... ثلاثون الف 30.000 دينار جزائري

ب) السيد .... عشرون الف 20.000 دينار جزائري

مجموع التقديمات التي جعلت نقدا خمسون الف 50.000 دينار جزائري

ورأس المال هذا دفع كله نقدا بالعملة المتداولة قانونا بين يدي الموثق الممضي طبقا للقوانين السارية المفعول والذي سيودعه بحساب المكتب المفتوح لدى خزينة الولاية حيث يمكن سحبه حال توافر الشروط الضرورية لذلك بصك للخزينة يحرر باسم الشركة بعد فتح حساب لها باحد البنوك الوطنية .

المادة الثامنة : زيادة رأس المال .

يمكن زيادة رأسمال الشركة باتفاق كافة الشركاء مرة واحدة أو عدة مرات وتتم هذه الزيادة بكل الوسائل والأساليب القانونية وخاصة بانشاء اسهم جديدة سواء كانت اسهما عادية أو ممتازة تتمثل في حصص نقدية أو باضافة بعض او كل الفوائد اليه ، أو بواسطة أية ايرادات أخرى من أى نوع كان أو برفع القيم الاسمية للاسهم الموجودة وقت انشاء الشركة :

المادة التاسعة : خفض رأس المال .

كما يمكن ايضا خفض رأسمال الشركة بمقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء وخاصة عن طريق استيفاء مبلغ الحصص للشركاء المنسحبين منها أو خفض القيم الاسمية للاسهم المكونة لرأس المال .

الباب الثالث

الادارة - التسبيقات - الاقتطاع

المادة العاشرة : الادارة .

تدابر الشركة وتسير طوال فترة حياتها من طرف مدير أو اكثر يختاره الشركاء سواء من بينهم أو من الغير .

وفي الوقت الراهن عين السيد .... (الشريك الاول هنا) مديرا لها لمدة

غير محدودة

وفي حالة غيابه للضرورة أو عجزه عن تنفيذ مهامه ينوبه السيد .... (الشريك الثاني)

ولنفس المدة خلافا لاحكام المادة 553 من الامر رقم 75 _ 59 المشار اليه اعلاه التي تسند ادارة الشركة لكل الشركاء

.

يتولى المدير التصرف باسم الشركة ـ لكن هذا مشروط بان يكون في خدمة الشركة ولصالحها والا كانت تصرفاته المخالفة لهذا الشرط باطلة وغير سارية المفعول في حق الشركة ويتحمل مسؤولية تصرفاته الخارجة عن هذا النطاق شخصيا .

يتمتع المدير في مواجهة الغير باوسع السلطات لتمثيل الشركة والقيام بكل العمليات التي تدخل في ميدان اختصاصه بما فيها فتح الحسابات الجارية باسمها في أي بنك أو موسسة قرض أو ادارة الصكوك البريدية وكذا ايداع وسحب اى مبلغ كان وتوقيع أو تظهير الصكوك الدائنة أو المدينة ودفع اية مبالغ مستحقة وتسوية كل حساب والقيام باعمال شراء المواد الاولية وبيع ما للشركة من منقولات غير قابلة للتأخير ، وابرام جميع الصفقات سواء المنفذة فورا أو بعد اجل ، والاكتتاب بحرية في الاوراق التجارية وتظهيرها وتلقي أو تسديد مبالغها . ومتابعة اية منازعة قضائية سواء بصفته مدعيا باسم الشركة أو مدافعا عنها ، والتنازل عن اي حق وتمثيل الشركة في اي اجراء اخر يتعلق برفع اليد أو التعجيل أو المصادرة أو اي قيد كان سواء قبل أو بعد الدفع ، وكذا القيام بمعالجة اى مشكل وابرام اية مصالحة أو اتفاقية أو تعهد سواء كان موضوعه خدمات أو توريدات مع اى طرف خاص أو مؤسسة عمومية وتوقيع اي ايجار لممتلكات الشركة أو لفائدتها من الغير .

غير أنه بالنسبة لعمليات الاقتراض وكذا كل شراء أو بيع أو مبادلة لعقار أو محل تجاري ملك للشركة ، وكل ترتيب

لرهون رسمية على عقارات الشركة أو لرهون عادية على محلاتها التجارية ، وكذا الدخول بجزء أو بكل اموال الشركة في شركة أخرى أو مؤسسة لايمكن تحقيقها الا باجماع الشركاء .

المادة الحادية عشر : التسبيقات .

يجوز لكل شريك متى وافق بقية الشركاء ان يودع مبالغ بصندوق الشركة في شكل تسبيقات سواء كانت مبالغ جديدة أو بتركه للشركة في اطار حصته من الارباح المحصلة عن المدة الفارطة .

وبالمقابل لايستطيع أي شريك سحب مبالغ من اموال الشركة ولاي سبب كان ، واذا ما تحتم ذلك يجب عليه اشعار بقية الشركاء برغبته هاته في اجل ثلاثة اشهر على الاقل قبل اجراء العملية ـ ما لم يتم الاتفاق على خلاف هذا الشرط صراحة حال تقديم تلك المبالغ ويتم الاشعار برسالة مسجلة مع وصل استلام حتى يتسنى للشركة في هاته الفترة مدة كافية لملاءمة وموازنة اعمالها بصورة عادية ومنتظمة بحيث لا تتأثر بهذا السحب .

المادة الثانية عشر : الاقتطاع .

لكل شريك الحق في المطالبة باقتطاع مبلغ معين مستحق لتغطية نفقات التنقل والاسفار وكذا نفقات التمثيل التي تصرف لفائدة شؤون الشركة بعد تقديم هذا الاخير وثائق تحمل توقيعه تبين فيها النفقات التي تدرج ضمن المصاريف العامة للشركة .

البـــاب الـــرابـــع

التنازل عن الحصص ـ ملكية اموال الشركة ـ الوفاة ـ الحل المسبق

المادة الثالثة عشر : التنازل عن الحصص

يتم التنازل عن بعض أو كل الحصص فيما بين الشركاء بكل حرية بينما لا يستطيع اى شريك ان يتنازل تحت اي عنوان كان عن بعض أو كل حصصه لشخص اجنبي عن الشركة الا بعد الموافقة الصريحة لجميع بقية الشركاء والا كان هذا التنازل باطلا في حق الشركة مادة 560 من ق ت .

ولكي يكون هذا التنازل للغير صحيحا في مواجهة الشركاء المدرجين في العقد التاسيسي أو في عقد تكميلي لاحق يجب أن يبلغ لهم الشريك العازم عن التنازل رغبته في ذلك خلال مهلة مقبولة قانونا حتى يتمكنوا من ترتيب أوضاعهم

المادة السابعه عشر : الدفاتر الحسابيه

تسجل جميع عمليات الشركة في دفاتر وسجلات خاصة تمسك ضمن الشروط المحددة قانونا ووفقا للنصوص والاعراف التجارية .

تمسك هذه الدفاتر والسجلات الزاميا من طرف الادارة العامة للشركة أو من طرف خبير حسابات معتمد تختاره الادارة لهذا الغرض ـ لكن على عهدة الشركة وتحت مسؤوليتها .

ولكل شريك الحق في مراقبة الصندوق والسجلات والدفاتر متى ظهر له ذلك .

المادة الثامنة عشر : السنة المالية

تبدأ السنة المالية للشركة من أول جانفي وتنتهي في الواحد والثلاثين ديسمبر من كل سنة .

واستثناء لهذه القاعدة فأن السنة المالية الاولى للشركة الحالية تبتدئ من تاريخ قيامها بموجب هذا العقد وتنتهي في الواحد والثلاثين ديسمبر من السنة الجارية باتفاق الماثلين .

المادة التاسعة عشر : الجـــرد

يتولى المدير الرقابة العامة على حسابات الشركة لتسير بصورة عادية ومنتظمة طبقا للقوانين السارية المفعول وهذا القانون الاساسي ويلتزم بتسجيل كل العمليات ويضع جردا سنويا لاصول وخصوم الشركة كما يعد ميزانية يوجد فيها هذا الجرد وحسابا للارباح والخسائر وينقل الجرد على سجل خاص يوقعه الشركاء المديرون .

يعرض التقرير الذي يضعه المدير أوالخبير المختص تحت مسؤولية هذا المدير عن عمليات السنة المالية وجراء الجرد وحساب الاستخلال العام وحساب الخسائر والارباح والميزانية العامة على الشركاء للمصادقة عليه .

المادة العشرون : الارباح .

أن الناتج السنوي الصافي بعد خصم النفقات العامة وجميع اعباء الشركة يمثل الارباح السنوية .

وهذه الارباح تعود للشركاء بنسب الحصص التي قدموها للشركة سواء اكانت حصصا اصلية أو حصصا اضافية ، كما يتحمل نفس الشركاء الخسائر أن وجدت وبذات النسب

أن الارباح المحققة في كل سنة مالية توجه بالدرجة الاولى لتغطية النفقات العامة والخسائر أن وجدت حتى يمكن

المحافظة على رأسمال الشركة سالما للمحافظة على سائر موجوداتها واستمرارها بصورة عادية ومنتظمة .

ان حصة كل شريك في الارباح الصافية يمكن سحبها بكل حرية من قبل الشريك المعني ، كما يمكنه استبقاؤها يكون على شكل حصص اضافية أو تسبيقات عامة كما سبق بيانه

المادة الواحدة والعشرون : الاطلاع :

وفقا لاحكام المادة 558 من الامر رقم 75 _ 59 المتضمن القانون التجاري يحق لكل شريك غير مدير ان يطلع بنفسه مرتين في السنة وفي مركز الشركة على سجلات التجارة والحسابات والعقود والفواتير .

وبوجه عام الاطلاع على كل الوثائق الموجودة بالشركة أو المسلمة منها ، كما له الحق في المطالبة باخذ النسخ .

الباب السادس

تغيير الشكل ـ التمديد ـ التصفية ـ المنازعات

المادة الثانية والعشرون : تغيير الشكل

يمكن باتفاق جماعي للشركاء تغيير هذه الشركة الى شركة من نوع أخر في أي وقت شاءوا دون أن يترتب على هذا التغير انشاء شخص معنوي جديد كما يمكن بنفس الكيفية اجراء اي تعديل للقوانين الاساسية .

المادة الثالثة والعشرون : التمديد

قبل سنة على الاقل من الانتهاء القانوني لأمد الشركة ينبغي أن يعقد اجتماع بمبادرة من هيأة التسيير يضم جميع الشركاء للتقرير فيما اذا كانت الشركة ستمدد لفترة تالية أم لا

واذا لم تبادر هيأة لتسيير لعقد هذا الاجتماع يكون لكل شريك الحق في أن يوجه لها انذارا من أجل القيام بهذه المبادرة ويوجه الانذار عن طريق رسالة مسجلة

وفي حالة ما اذا لم يكن لهذا الانذار جدوى جاز للشريك الذي قدمه أن يطلب من رئيس المحكمة التي يوجد بدائرة اختصاصها مقر الشركة أن يكلفه بالاتصال بها واستدراج الادارة لاتخاذ قرار في هذا الشأن .

المادة الرابعة والعشرون : التصفيـــة

اذا قرر الشركاء مجتمعين في اطار الشروط المحددة قانونا عدم تمديد الشركة أو في حالة الحل المسبق والاختياري لها تبدأ اجراءات التصفية من اليوم الذي ينتهي فيه وجود الشركة القانوني – أو الاتفاقي – وتتم التصفية سواء بواسطة شريكين معا ، أو الشريك الاقدر مديرا كان أو غير مدير أو خبير حسابات باتفاق جماعي للشركاء .

يكون للمصفي أو المصفين أوسع السلطات في هذا المجال وخاصة سلطة بيع موجودات الشركة سواء بالتراضي أو بالمزاد العلني لجميع الحقوق والاسهم والاموال المنقولة أو العقارية وسواء بالجملة أو بالتجزئة ، كذا سلطة الاتفاق أو التصالح أو منح اي تنازل أو رفع اليد بمقابل أو بدونه وايضا سلطة الدخول في اية خصومة قضائية قبل اجراء القسمة على أن يوزع الباقي الصافي أن وجد بعد طرح كل التكاليف العامة بما فيها اجور المصفين على الشركاء بحسب نسب تقديماتهم في رأسمالها كما سبقت الاشارة اليه سلفا .

المادة الخامسة والعشرون : المنازعات .

كل المنازعات التي تتعلق باعمال الشركة سواء اكانت بين الشركاء اثناء حياة الشركة أو بين الشركاء والادارة، أو بين الشركة والغير ، أو خلال فترة التصفية تكون خاضعة للاختصاص الاقليمي لمقر المحكمة الكائن بدائرتها مقر الشركة ، وعليه فان جميع الشركاء ملزمون باختيار مواطن لهم في نطاق الدائرة القضائية لهذه الشركة حيث توجه كافة التبليغات والاستدعاءات لهذه العناوين .

اعمـــال ختاميـــة

المـــوطـن – النشــر – النفقـــات

المادة السادسة والعشرون : الموطـــن

من أجل تنفيذ هذا العقد وجميع توابعه القانونية اختار كل واحد من طرفيه سكنه المذكور اعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه بصورة اعتيادية عند الحاجة .

المادة السابعة والعشرون : النشـــــر :

يخول لكل حامل نسخة من هذا العقد الاساسي جميع الصلاحيات للقيام باجراءات الايداع والنشر التي يتطلبها القانون .

المادة الثامنة والعشرون : النفقـــات

ان التكاليف العامة والحقوق والرسوم التوثيقية الخاصة بهذا العقد تتحملها الشركة وتدرج في مصاريف التكوين .

اثبـاتـا لمـا ذكـر

حرر وانعقد بـ...

بمكتب الموثق الموقع ادناه

سنة...

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق

الاجـــراءات

التسجيـل

ايداع نسختين بالمركز الولائي للسجل التجاري

النشر في الجريدة اليومية والجريدة القانونية .

حـــل شـــركـــة

أمام الاستاذ .... الموثق ب .... الموقع اسفله .

حـــضـــر

....

1) السيد ....

2) السيد ....

المائلان بصفتهما العضوين الوحيدين للشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة .... التي موضوعها

.... والكائن مقرها الاجتماعي بـ .... ولمدة ....

وبرأس مال قدره .... مقسم الى .... حصة ذات قيمة اسمية ....

دج وموزع بينهما بنسب اكتتابهما في رأس مالها كالتالي :

للسيد ....

للسيد ....

وعين السيد .... مسيرا لها لمدة ....

وهذا بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ ....

وسجل بـ .... في .... (تكتب معلومات التسجيل كاملة) .

تم قيد هذه الشركة بالسجل التجاري المحلي لولاية...

في ....تحت رقم ....

ووقع الاعلان عنها (النشر) في أوانه وبصورة قانونية .

اللذان طلبا من الموثق الممضى أسفله أن يحرر في الشكل الرسمي اتفاقهما الودي الذى تم بينهما ، المتضمن حل الشركة المذكورة حلا مسبقا كما ورد في المادة الخامسة من القانون الاساسي التي خول فيها للمؤسسين حل الشركة قبل أو انها عند الاقتضاء حلا عاديا وبسيطا ينتج اثاره ابتداء من تاريخ هذا العقد .

وعين السيد .... مصفيا لها .

ولتحقيق هذا الغرض تكون للمصفي أوسع السلطات لاستحصال ما للشركة من مستحقات في ذمة الغير ودفع ما عليها من واجبات ، وتوزيع المتبقي (إن وجد) بين الشيكين في حدود نسب كل منهما طبقا لما هو جار به العمل في نطاق القانون والاعراف التجارية السارية .

المصاريف

تتحمل الشركة مصاريف هذا العقد وجميع توابعه القانونية (ان كان لها فائض والا يتحمله الشركان كل منهما بنسب حقوقه فيها) .

النشر

ان هذا العقد سينشر في الجريدة اليومية الجهوية وكذا الجريدة الرسمية للاعلانات القانونية .

الموطن

لتنفيذ هذا العقد ونتائجه اختار كل واحد من الطرفين سكناه المذكور أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه بصورة عادية عند الاقتضاء .

حقوق التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل برسم ثابت قدره خمسمائة دينار .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد ب ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الطرفان مع الموثق .

الاجراءات 1) تسجيل العقد .

2) ايداع نسخة في المركز المحلي للسجل التجاري .

3) النشر في جريدة يومية جهوية والجريدة الرسمية للاعلانات القانونيه .

إجـارة محـلات تجـاريـة

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أدناه

حـضـر

1) السيـــــد .... المولود بـ .... في .... الساكن بـ .... التاجر ....

الـذي صرح بموجب هـذا العقد أنه أجر لمدة .... ابتـداء من .... لتنتهي عند عدم التمديد في .... (يكتب بالحروف)

، ملتزم بكافة الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن .

الى السيـــــد .... المولود بـ .... في .... الساكن بـ .... حرفي .

الحاضر والقابل لنفسه وبكل شروط العقد الآتي بيانها ، العقار المعين فيها بعد .

التعـيـيـن

محل او محلات ذات استعمال تجاري كـــائن بـ .... نهج .... رقـــم .... يشتمـــل على .... مساحته ....

(ذكر الملحقات وجميع الاوصاف) .

كما يوجد هذا المحل ويمتد ويسترسل وما يشمل من مرافق وملحقات دون أي استثناء ولا تحفظ وهو معروف من المستأجر حسب ما صرح به .

أصـــل المـلـكـيـــة

انجر المحل المعين أعلاه للمؤجر عن طريق ....

(ذكر أصل الملكية حسب سند الملكية)

التـكـاليـف والشـــروط

تم هذا الايجار بالشروط والتكاليف القانونية والعادية في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي التزم المستأجر بتنفيذها والامتثال لها على أحسن وجه دون أن يطلب أي تعويض أو نقص من مقابل الايجار المحدد فيما بعد .

1) يصون المحل المؤجر ويحافظ عليه بالترميمات الايجارية وله الحرية في إحداث ما يبدو له صالحا من التحسينات غير أنه لا يسوغ له عند انتهاء أمد الايجار أن يطالب المؤجر بأي تعويض بسبب التحسينات بحيث أنه يرجعه عند انتهاء الايجار على الحالة التي أخذه عليها .

2) لا يسوغ له إحداث أى تغيير ولا هدم ولا فتح جدار دون إذن كتابي من المؤجر .

3) يتحمل المضايقات ويترك القيام بأعمال الترميمات سواء كبيرة كانت أو صغيرة وكذا التحسينات والتغييرات والبناءات الجديدة التي يراها المؤجر ملائمة ولو تجاوزت مدتها أربعين يوم دون أن يكون له الحق في طلب تعويض أو نقص في الايجار المحدد فيما بعد .

4) يؤدي جميع الضرائب والرسوم التي يتحملها أو يخضع لها المستأجرون خاصة ، ويقوم بكافة تكاليف التنظيف والإنارة وغيرها للبلدية ويبرز ذلك للمؤجر يوم خروجه من المحل ، حتى لا يكون أي قيام على المؤجر .

5) عليه أن يؤمن ضد الحريق والاخطار المحتملة ودعاوى الجيران عتاده وأثاثه ومستخدميه لدى شركة التأمين المختصة مدة الايجار بمبلغ ولمدة كافيين ويواصل التأمينات ويؤدي بالضبط الأقساط والأشتراكات السنوية ويبرز ذلك باستظهار بولصة التأمين للمؤجر بمجرد طلبه والابطل العقد .

6) لا يسوغ له الرجوع ضد المؤجر في حالة وقوع حوادث في المحل المؤجر سواء له أو لعماله لأي سبب كان .

7) لا يسوغ له التنازل عن حقه في الايجار الحالي وتأجيره كليا أو جزئيا إلا بإذن مكتوب من المؤجر .

8) يلتزم المستأجر باستغلال المحل المؤجر كمتجر لـ.................. (ذكر التجارة ، الحرفة أو الصناعة المتفق عليها بينهما) ، وعليه أن يحتفظ بنفس الاستعمال في المحل المؤجر ، ولا يسعه بأي حال تغيير تخصيصه .

9) في حالة افلاس أو تصفية قضائية للمستأجر فإن هذا الايجار يفسخ بقوة القانون من تاريخ الحكم بالتفليس أو التصفية القضائية إن ظهر ذلك للمؤجر دون أن يمكن لدائني المستأجر بأي سبب كان مواصلة الاستغلال بشخص آخر يختارونه ولا التنازل عن الحق في هذا الإيجار للمدة الباقية .

10) يلتزم المؤجر من جهته بصيانة المحل المؤجر بحيث يبقى على حالته الراهنة حتى يستطيع المستأجر استغلاله حسبما أعد له دون شغب ويكون المحل مسورا ومغطى (مادة 479 قانون مدني) .

مقـابـــل الإيجـــار

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه ، تم هذا الإيجار وقبل من الطرفين بمقابل أجرة شهرية قدرها .... (يكتب المبلغ بالأحرف والأرقام) ، التزم المستأجر بأدائها للمؤجر كل شهر في أوله كما أتفق الطرفان على ما يلي :

- تؤدى مبالغ الإيجار بالمحل المؤجر بالعملة المتداولة قانونا ، لا بمكان آخر ولا بكيفية أخرى .

- عند عدم أداء قسط واحد من مبلغ الإيجار عند حلول أجله بالضبط أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا الإيجار يفسخ هذا الأخير حتما إن شاء المؤجر بعد مضي شهر على التنبيه بالدفع بقي بدون جدوى تضمن نية المؤجر أنه يريد استعمال هذا الشرط ورغم كل عرض أو ايداع لاحقين .

- واتفق الطرفان في هذا الشأن على اختصاص السيد قاضي محكمة .... دون سواه للحكم بمجرد أمر استعجالي :

1) لفسخ هذا العقد في حالة عدم الدفع بعد أمر بالأداء أو عدم التنفيذ بعد إنذار .

2) لطرد المستأجر وكل من هو حال من طرفه إن اقتضى الحال .

يتنازل المستأجر من الأن عن جميع استثناءات عدم الإختصاص ومن جهة أخرى ان توفى المستأجر قبل انتهاء هذا الايجار ، فإنه يقع تضامن وتلازم بين ورثته أو ممثليه في الدين ولا يمكن لهم الاستفادة في تجزئة الدين وتجب عليهم أجرة الاخبار الذي يجعل لهم .

الضمـــــان

لأجل حسن سريان هذا الإيجار على الوجه المتفق عليه قدم المستأجر للمؤجر المعترف بذلك صراحة مبلغا قدره .... ، تعهد هذا الأخير برده للمستأجر أو من يمثله قانونا عند انتهاء أجل الإيجار بعد التأكد من دفع المستأجر لكافة التزاماته وكذا سلامة العين المؤجرة (إذا لم يوجد ضمان الاداعي لهذه الفقرة)

المـــوطـــن

أختار كل من الطرفين محل سكناه المذكور أعلاه موطنا لتنفيذ هذا العقد وتوابعه .

اثبـــات لـمـــا ذكـــــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه

سنة ....

فـي ....

الإجــراءات

1) تسجيل العقد في أجل شهر على الأكثر

2) تسليم نسخة تنفيذية للمؤجر على نفقة المستأجر

ايجار متجر للتسير الحر

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقـع ادنـاه

حضر

السيد .... المولود بـ ....

في .... صاحب مخبزة الساكن بـ ....

الذى صرح بهذا العقد أنه أجر على وجه التصرف للتسيير الحر لمدة ثلاث سنوات كاملة متتابعة ابتداء من .... (سنة ....

لتنتهي في .... من غير احتياج الى انذار مسبق ولا تأجيل .

للسيد .... المولود بـ ....

(ولاية ....) .... العامل في صناعة الخبز الساكن بـ .... الحاضر والقابل للمتجر الاتي بيانه .

تعيين المتجـر

متجر خاص لصناعة الخبز كائن بـ ....

مستثمر من المؤجر تحت رقم .... من السجل التجارى ....

المشتمل على .

1) العنوان والاسم التجاري والزبائن والشهرة القائم عليها .

2) حق الايجار الشفاهي للمحل المستثمر فيه المتجر وهذا المحل هو ملك للسيد .... الساكن ....

بمقابل قدره .... يدفع مسبقا في كل شهر .

3) المواد والادوات المنقولة الازمة لاستثمار المتجر المذكور والتي تم وصفها وقدرت قيمتها واحدة بعد واحدة في قائمة اقيمت بحضور الطرفين في هذا اليوم وبقيت مرفقة بهذا العقد بعد التأشير المعتاد عليها .

أصل الملكيـة

ان المتجر الموجر بهذا العقد على وجه التصرف الحر يملكه السيد ....

المذكور عن طريق الشراء حسب عقد تلقاه الاستاذ......................................

الموثق بـ .... في ....

الشـــروط

تم هذا الايجار طبقا للالتزامات والشروط العرفية والقانونية المتبعة في مثل هذا العقد ولا سيما التي يلي بيانها التي تحمل المستاجر بتنفيذها واتمامها .

1) انه يأخذ المتجر على وجه التصرف الاختياري مع العتاد والادوات المنقولة التابعة له في حالته الراهنة من غير أن يكون للمستأجر الطعن فيما ذكر لسبب من الاسباب .

2) انه يستغل المتجر المذكور ويستثمره استثمار رب أسرة حريص ويقضي فيه جل اوقاته ويخصه بعنايته لرفع سمعته وشهرته وانتاجه ويستقبل الزبائن بأحسن لياقة .

3) انه يفتح المتجر ويحتفظ باسمه باستمرار ويتبع الاوامر القانونية والانظمة والقرارات البلدية والامن ويتحمل مسؤولية جميع المخالفات التي تسجل عليه ويسهر على اجتناب كل ما من شأنه ان يجر غلق المتجر ولو غلقا مؤقتا .

4) انه يقوم بابقاء سائر الادوات المنقولة والعتاد المستعمل في استثمار المتجر على أحسن حال ويكون مسؤولا على كل ضياع وتحطيم ، كما يجب عليه اصلاح ذلك على نفقته .

5) لا يمكن له ان يطالب بتعويض عن التحسينات التي قام بها في الادوات المنقولة والخاصة بالمتجر وعتاده غير انه يمكنه استرجاع كل ما سيوجد بالمتجر زائدا على ما هو موجود ماعدى الاشياء التي وضعت فيه لتعويض ماضاع منها بمقتضى وجوب تنفيذ شروط هذا العقد.

6) وللاطلاع على صيانة المتجر وحفظ الادوات المنقولة والعتاد وكذلك الوقوف على تنفيذ الشروط المذكورة فللمؤجر الحق في التردد على المتجر والتحقق اما بنفسه واما بوكيل ينوب عنه في ذلك لتثبت مما ذكر ولكن على شرط الا يعرقل بذلك استثمار المتجر .

7) وفيما يخص حالة العتاد والادوات المنقولة فتجري في نهاية مدة هذا الايجار معاينتها وتثبتها بواسطة خبرة يجريها

الطرفان وعند عدم اتفاقهما في شأن ذلك فيجريها خبير ان يعين المؤجر أحدهما ويعين المستأجر الاخر ويسوغ لهذين الخبيرين أن يضيفا خبيرا ثالثا اليهما ليحكم بينهما فيما تخالفا فيه وعلى فرض عدم الاتفاق بين الخبيرين على تعيين خبير ثالث فان هذا الخبير يقع تعيينه من طرف السيد قاضي محكمة .... بناء على طلب عادي يقدمه من يهمه الامر.

8) ان المستاجر ملزم بالتأمين على حوادث الحريق وعلى الحوادث المحلية لمدة هذا الايجار لدى شركة التأمين وذلك على الادوات والعتاد التابع للمتجر المذكور ويسدد أقساط التأمين عند حلول أدائها بالضبط ويثبت ذلك لاول طلب .

9) ان المستأجر يتحمل كافة الحوادث التي قد تصيب سواء مستخدميه أو غيرهم وعليه وحده أن يقوم بالتأمين اللازم والغرامات والرسوم .

10) أنه يؤدي وحده جميع الضرائب الخاصة بالمتجر المذكور والاشتركات المتعلقة بالضمان الاجتماعي والمنح العائلية .

11) أنه لا يسوغ له تحويل المتجر المشار اليه الى مكان آخر بأي موجب أو سبب كان وكذلك لا يجوز له تغيير عنوان المتجر ولا تغيير تسميته .

12) أنه لا يجوز له تسليم حقه في هذا الايجار وايجاره للغير كليا أو جزئيا من غير رضا المؤجر صراحة وكتابة .

وأخيرا فان المستأجر يؤدي جميع المصاريف والحقوق الخاصة بهذا العقد مع الاتعاب الناشئة عنه وغير ذلك من التوابع العادية والقانونية بما فيها أجرة النسخة التنفيذية للمؤجر .

مقابل الايجار

زيادة على تلك الشروط تم هذا الايجار على وجه التصرف الحر بمقابل شهري قدره ....

التزم المستأجر بأدائه شهريا تسبيقا للمؤجر الذي قبل بذلك بقطع النظر عن مقابل الايجار للمحل الذي هو الان .... دج لكل شهر كما فسر ذلك اعلاه .

وفي هذا الشأن حصل الاتفاق بين الطرفين على ما يلي :

ان تسديد مقابل الايجار الشهري المعين اعلاه يتم بموطن المؤجر حيثما يتعين بالعملة المقبولة الجاري العمل بها ولا يمكن أن يكون في محا غير ذلك الموطن ولا يغير ما ذكر .

واذا توفي المستأجر فانه يكون تضامن وعدم بجزئه الدين بين ورثته وممثليه لتسديد الاجرة التي من الممكن انها لازالت بذمته وتنفيذ هذه الشروط .

فسخ عقد التصرف الحـــر

ان عقد ايجار المتجر على وجه التصرف الحر هذا يفسخ حتما ان ظهر ذلك للمؤجر وذلك :

1) عند عدم تسديد أجرة شهرية واحدة في حلول وقت أدائها بالضبط أو عند عدم تنفيذ شرط واحد من الشروط المذكورة بعد شهر واحد مضى على الامر بالاداء أو أمر بالتنفيذ بقي كلاهما دون جدوى يتضمنان تصريح المؤجر بأنه يريد العمل بهذا الشرط عند عدم قيام المستأجر بالواجب ويقع حينئذ فسخ هذا العقد بمجرد أمر صادر من طرف السيد قاضي محكمة ....

.... اثناء نظره في القضايا المستعجلة بعد اطلاعه على الأمر بالاداء أو على الأمر بالتنفيذ المذكورين اللذين لم يجديا نفعا وذلك رغم ما يعرضه أو ما يؤديه المستأجر فيما بعد .

2) وعند ثبوت الافلاس أو التصفية القضائية أو عجز المستأجر عن الاداء .

تصـــريح المؤجـــر

وامتثال لاحكام الامر رقم 75 / 59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري صرح المؤجر : بأنه مالك للمتجر المذكور منذ ما يزيد عن خمس سنوات وأنه مارس مهنة خباز منذ مايزيد عن عامين . ونتيجة لذلك فان المؤجر تتوفر فيه الشروط القانونية ليسوغ له ايجار متجره المشار إليه .

تدخل السيد .... المالك .

هذا ، وان السيد .... المذكور اعلاه (مع ذكر صفته وموطنه) تدخل في العقد وذكر بعد الاطلاع على ما سلف تحريره مرة بنفسه ومرة بواسطة التلاوة من الموثق الموقع أسفله أنه راض بهذا الايجار على وجه التصرف الحر .

النشـــر

يسوغ لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد القيام باجراءات النشر .

الضمـــــان

لاجل ضمان تسديد مقابل الايجار تسديدا منسقا ولتنفيذ الشروط والالتزامات المشار اليها اعلاه فان المستأجر سلم على وجه الضمان للمؤجر المعترف بذلك . ماقدره .... الذي التزم بردها له عند انتهاء هذا الايجار بعد ما يثبت المستأجر انه قام بتسديد سائر الضرائب وغيرها من الواجبات الخاصة باستثمار المتجر

المصـــاريف

يتحمل المستأجر سائر المصاريف والحقوق والواجبات التوثيقية الخاصة بهذا العقد وتوابعه القانونية من جملتها أجرة نسخة تنفيذية للمؤجر .

الموطـــن

لتنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين مقره المذكوراعلاه ليكون موطنا له .

اثباتا لما ذكـــر

حرر وانعقد بـ...

بمكتب الموثق الموقع أدناه...

سنة...

وفي...

وبعد التلاوة وقع عليه الطرفان والموثق .

الاجـــراءات

1) تسجيل العقد

2) اعلان في الجريدة اليومية

3) اعلان بالجريدة الرسمية للاعلانات القانونية

4) تسليم نسخة تنفيذية للمؤجر ونسخة عادية للمستاجر.

فسخ ايجار

الموثق بـ ....

لدى الاستاذ ....

الموقع ادناه .

حضر

1) السيد .... المولود بـ ....

في .... التاجر الساكن بـ ....

من جهة اولى

2) والسيد .... المولود بـ ....

في .... التاجر الساكن بـ ....

من جهة ثانية

اللذان طلبا من الموثق الموقع ادناه اثبات اتفاقهما المتضمن فسخ الايجار المحلل بعد .

وقبل الشروع في الموضوع عرضا ما يلي :

العرض

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في

.... المسجل في أوانه اجر السيد .... الطرف الاول الى السيد

.... الطرف الثاني لمدة .... ابتداء من

.... لتنتهي في ....

محلا تجاريا معدا لاستغلال .... كائنا بـ ....

بمقابل شهري قدره .... واجب الاداء في ....

تحت الشروط والتكاليف المنصوص عليها في العقد المحلل اعلاه على ان المستأجر أودع بين يدي المؤجر المعترف بذلك مبلغا قدره .... بوجه الضمان يسترجعه المستأجر بعد استظهاره باداء كل التراماته الخاصة

بالمحل المؤجر له

وبعد عرض ماذكر شرع في الموضوع

الفسـخ

صرح كل من الطرفين الاول والثاني بموجب هذا العقد انهما يفسخان عقد الايجار المحلل اعلاه ابتداء من .... دون مطالبة احدهما للاخر بأي تعويض كان

مع التذكير بأن المستأجر استرد مبلغ الضمان المشار اليه من المؤجر الذى برئت ذمته منه براءة تامة ومن جانبه استرد المؤجر محله في الحالة التي سلمه عليها

المصاريف

يتحمل المستأجر بمصاريف هذا العقد وتوابعه

التسجيل

تؤدي حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه

سنة ....

وفي يوم ....

الاجـراءات :

تسجيل العقد

نشرة ان كان ايجارا لتسيير الحـر .

بيع متجر (باداء الثمن ناجزا)

امام الاستاذ .... الموثق بـ.......................... الموقع اسفله

حضر :

السيد ....: التاجر الساكن بـ .... بـ

.... رقم .... المولود بـ

.... ولاية .... في ....

الذي صرح بهذا العقد انه باع ملتزما بكافة الضمانات العادية والقانونية للسيد ....

التاجر الساكن .... شارع .... المولود بـ ....

الحاضر والقابل بنفسه

المتجر الاتي بيانه :

تعيين المبيع

محل تجاري معد لبيع المواد الغذائية (بقالة) عنوانه (الدكان الشرفي) كائن بـ ....

شارع الاستقلال على ملك البائع الذي يستثمره تحت رقم من السجل التجاري بـ ....

ويشتمل على ما يلي :

1) العنوان والاسم التجاري الذي يجري استثماره به

2) الزبائن المرتبطين به والشهرة التي حصل عليها .

3) حق الانتفاع فيما بقي من عقد الايجار ابتداء من اليوم الذي يوضع تحت تصرفه

4) العتاد والاثاث المستعمل لاستثمارة .

5) جميع البضائع التابعة له

وتلك العدة والاثاث والبضائع المنصوص عليها بالتفصيل مادة ، بقائمة ضبطت بمحضر الطرفين في هذا اليوم تبقى ملحقة بهذا العقد بعد التاشير عليها وبعد ما تمت المصادقة عليه من الجانبين .

تفاصيل الايجار

أن المحل المبيع بهذا العقد يستثمر في محلات تتكون من دكان ومخزن خلفي تابع له وقع فيهما ايجار للسيد .... البائع من طرف السيد ....

المتدخل في هذا العقد حسبما يوضح ذلك بعد كما ذلك ثابت بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في تاريخ ....

لمدة ثلاث او ست أو تسع سنوات ابتداء من ....

بمقابل شهري قدره مائة وعشرون دينارا يدفع عند انتهاء كل شهر .

وتم ذلك الايجار على التزامات وشروط مختلفة من جملتها على وجه خاص مقيد بصريح اللفظ طبقا للشروط التالية .

....

....

....

أصل الملكية

ان المتجر المبيع ملك للسيد .... الحاضر هنا حيث اشتراه من السيد .... التاجر الساكن بـ .... نهج ....

حسبما ذلك ثابت بعقد تلقاه الاستاذ ....

الموثق بـ ....

وتم ذلك الشراء بثمن اصلي قدره خمسة وعشرون الف دينار جزائري منها :

الف وخمسمائة دج (....................) للاثاث والعتاد التجاري

وثمانية عشر الف دينار جزائري للعناصر المعنوية (18.000 د ج) وخمسمائة الف وخمسمائة دينار للبضائع

دفع من ذلك الثمن السيد .... نقدا ناجزا عشرين الف دينا حسبما ذلك ثابت بالعقد

المذكور المتضمن ابراء من ذلك المبلغ .

واما الخمسة الالف دينار الباقية فانها دفعت حسب ابراء تلقاه الاستاذ ....

وقد تم بمكتب الضبط بالمحكمة التجارية .... بتاريخ الخامس والعشرين يناير سنة

ست وستين وتسعمائة وألف تسجيلان :

الاول امتيازي لصالح البائع بسجل 14 رقم 518

والثاني رهني بالسجل 6 رقم 218

شطب عليهما بتاتا في .... على يد كاتب الضبط الرئيسي بتلك

المحكمة .

وقد تمت أجراءات النشر بكيفية قانونية كما ذلك مبين بالخصوص من تحريرين نشرا في

جريد............................ التي تصدر بـ ....

الاول في ....

والثاني في ....

فثبت من قائمة سلمها كاتب الضبط الرئيسي للمحكمة التجارية بـ .... مؤرخة في

.... انه لم يقع اي تقييد امتيازي لصالح البائع أو تقييد رهني من قبل البائع .

كما سلم كاتب الضبط لتلك المحكمة في نفس ذلك التاريخ شهادة عدم الافلاس وعدم تصفية قضائية .

مع الملاحظة ان البيع المفصل اعلاه تم بعد تسلم شهادة عدم قيد المبيع في الاملاك الشاغرة من طرف السيد والي

.... تحت رقم ....

ذلك العقد .   ... بقيت مضافة الى اصل

المرجع الخاص بأصل الملكية السابق

فيما يخص اصل الملكية السابق فان الطرفين ذكرا انهما يكتفيان بالتصريحات المتعلقة بذلك المقيدة في العقد المؤرخ في .... المحلل اعلاه تسلم نسخة منه كما سياتي للمشتري .

....

الشروع في الاستغلال

يصبح المشتري مالكا للمتجر المبيع بهذا العقد ابتداء من اليوم ويسغله ابتداء منه بوضع يد الحيازة عليه وضعا تاما حقيقيا حسيا .

وبحسب ذلك فان المشتري له من الان التصرف التام والمطلق العام في المتجر ويستخلف البائع فيه .

الشروط

تم هذه البيع على الشروط الاتي بيانها التي تحمل الطرفان بتنفيذها كل فيما يخصه وهي :

اولا : فيما يخص المشتري :

1) فانه يأخذ المتجر مع العتاد والأثاث التابع له على الحالة التي يكون عليها جميع ذلك يوم الشروع في الاستغلال من غير ان يسوغ له ان يطلب اي تعويض في الثمن لاي سبب كان .

2) يؤدي ابتداء من اليوم المحدد للشروع في الاستغلال الضرائب والمساهمات والواجبات التجارية وغير ذلك من سائر التحملات المنجرة عن استثمار المتجر ويتحمل بجميع الاعباء الخاصة بالمدينة أو الشرطة وبجميع الواجبات الادارية التي من الممكن أن يكون ذلك الاستثمار خاضعا لها حتى لا يكون البائع متبوعا في شيئ منها .

3) يقوم ابتداء من نفس ذلك التاريخ بتنفيذ جميع الاشتراكات التي تحمل بها البائع لمصلحة المياه والغاز والكهرباء وبسائر التأمينات المتخذة للوقاية من الحريق ومن تحطيم الزجاج ومن الانفجارات والمفاجاءات وغير ذلك من الاضرار ويتحمل بما تحمل به البائع لدى اية شركة كانت .

4) ينفذ عوضا عن البائع من تاريخ الشروع في الاستغلال جميع التحملات والشروط المنوطة بالايجار المذكور ويؤدي في الاوقات الواجب فيها حلولها جميع مبالغ الايجار وعند نهاية هذا الايجار يتحمل بسائر الواجبات لتسليم

الاماكن المؤجرة لمالكها في الحالة التي يستحق هذا الاخير ترجيعها له بمقتضى الشروط المقيدة في عقد الايجار المذكور أو بمقتضى الجدول الوصفي للاماكن أن تم) .

5) يؤدي المصاريف والحقوق واتعاب الموثق لهذا العقد والعقود التي قد تنشأ عنه ماعدا الواجب القانوني الخاص الذي يبقى كما ذلك مقرر قانونا على كاهل البائع .

ثانيا : فيما يخص البائع :

ومن جهته تحمل البائع بعدم انشاء متجر أو استثماره أو احداث قيمة لمتجر من نوع المتجر المبيع هنا أو الاعتناء مباشرة أو غير مباشرة ولو بصفة شريك على وجه الاجارة باستثمار متجر مشابه للمتجر المبيع وذلك على محور خمسمائة متر في الهواء من المتجر المبيع وفي امد خمس سنين ابتداء من تاريخ اليوم وإن خالف هذا التنحمل فانه يكون ملزما بتعويض مالي للمشتري أو للمستحقين هذا زيادة على حق وضع حد لهذه المخالفة .

الثمـــــن

هذا وأن البيع تم بعد الرضا والقبول بثمن رئيسي قدره ثمانية وخمسون ألف دينار (58.000.00 دج) منها ما ينطبق على العناصر المعنوية للمتجر وهي :

العنوان والاسم التجاري والزبائن والحق في الايجار وهو اثنان وثلاثون ألف دينار 32.000 دج وما ينطبق على العتاد والاثاث التجاري حسب التحديد المقيد في القائمة المضافة لهذا العقد وذلك اثنا عشر ألف دينار .... 12000،00 دج وما ينطبق على البضائع التي قدرت بذلك وهو اربعة عشر ألف دينار 14.000،00 فصار مجموع ماذكر ثمانية وخمسين الف دينار .... 18.000،00 دج اداها المشتري حالا ناجزا على الوفاء والتمام بالنقود الجارية في العملة القانونية بمعاينة الموثق الموقع اسفله وبيده للبائع الذي اعترف بذلك وابرء ذمته منها الابراء الشامل العام .

الاجـراءات القـانـونـيـة

يقوم المشتري في الاجال المحددة باجراءات الاعلان والنشر التي فرضها القانون بواسطة الموثق الموقع ادناه .

إن تبين على اثر القيام بهذه الاجراءات تسجيلات رهون على المتجر المبيع او معارضات على الثمن فإن البائع يكون مجبورا على تقديم الابراءات اللازمة وشهادات الشطب في اجل خمسة عشر يوما من الاخبار الودي الذي يبلغ له بموطنه المختار المذكور اسفله .

ويسعى في التاشير في السجل التجاري على هذا البيع وفقا للقانون .

تـدخـل الـمـؤجـر

تـدخـل في هـذا العـقـد حـالا السـيـد .... السـاكـن .... المالك للدار التي في جزء منها يستثمر المتجر المبيع .

وذكر بعد ما اطلع على ما تقدم من التلاوة التي تلاها عليه الموثق الموقع اسفله انه راض عن التنازل الواقع في الايجار للسيد .... وانه قابل بان يكون هذا الاخير هو المستاجر الجديد وذلك مع المحافظة على سائر حقوقه ضد السيد .... البائع .

تـصـريـح الـبـائـع

هذا وان البائع ادلى بالتصريحات التالية

1) فيما يخص حالته المدنية

انه من الجنسية الجزائرية

وانه ليس في حالة حجر ولا افلاس ولا تصفية قضائية ولا في حالة التوقف على الاداء

وانه لم يلتمس التصفية الودية بعد ان تم الاتفاق عليها .

وانه بريء مما ترمي اليه النصوص الجاري بها العمل الان ضد التعدى على التراث الوطني ولا في حال امكان متابعته

عن ذلك .

ب) وفيما يخص رقم اعمال تجارته والارباح التجارية المتحصلة من المتجر المبيع ، أن رقم اعمال تجارته والارباح

التجارية التي حصل عليها البائع في الثلاث سنوات الاخيرة كانت :

اولا رقم اعمال التجارة :

في سنة ثمان وستين وتسعمائة والف ....

وفي سنة تسع وستين وتسعمائة والف : ....

وفي سنة سبعين وتسعمائة والف : ....

ثـانيـا وللارباح التجارية :

في سنة ثمان وستين وتسعمائة والف : ....

وفي سنة تسع وستين وتسعمائة والف ....

وفي سنة سبعين وتسعمائة والف ....

ج) وفيما يخص الامتيازات والرهون :

ان المتجر المبيع ليس متقلا بأي امتياز لصالح بائع ولابأي رهن .

فيما يخص سجلات الحساب

تم تلا الموثق الموقع على مسامع الطرفين المتعرفين بذلك احكام المادة 82 من القانون التجاري التي تفرض على البائعين

والمبتاعين للمتاجر ان يؤشروا على دفاتر تجارتهم وسجلاتهم .

تسليم الوثائق

قد سلم البائع حالا للمشتري الذي اعترف بذلك وأبرأه مما سلمه له :

نسخة من عقد البيع المؤرخ في .... المحلل اعلاه .

لا تسلم اية وثيقة ملك قديمة أخرى للمشتري الذي له ان يتسلم على نفقته الوثائق التي من الممكن انه يحتاجها خاصة بالمتجر المبيع ويحل محل البائع ليستغل حقوقه في شأن ذلك .

وفيما يخص الاستمارة التعريفية :

....

....

....

الموطن

لاجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه ذكر كل من الطرفين أنه عين موطنه بمحل سكناه المذكور اعلاه .

وفيما يتعلق بصفة خصوصية بالمعارضات التي يمكن ان تقع على اثر هذا العقد فان الطرفين يتخذان مكتب الموثق الموقع اسفله موطنا مختار الهما .

تلاوة القوانين والأشهاد

وقبل الانتهاء من تحرير هذا العقد تلا الموثق الموقع اسفله على مسامع الطرفين المعترفين بذلك المواد 113 و 114 و 118 و 119 و 134 من قانون التسجيل .

وبعد استفسارهما منفردين ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المذكورة في المادة 134 من قانون التسجيل المشار اليه ان هذا العقد يعبر عن كامل الثمن المتفق عليه .

وزيادة على ذلك يشهد الموثق الموقع اسفله ويؤكد بانه يعلم ان هذا العقد لم يقع فيه تعديل ولا مخالفة باية رسالة معاكسة تتضمن زيادة في الثمن .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ...

بمكتب الموثق الموقع أدناه.

سنة...

وفي...

الاجـــراءات

1) تسجيل العقد في اوانه

2) نشرتان بالجريدة اليومية بينهما خمسة عشر يوما

3) نشرة وحيدة بجريدة الاعلانات القانونية (بوال)

4) اخبار مصالح الضرائب برسالة غن وضعية البائع الجبائية

5) طلب ثلاث شهادات من كتابة الضبط (الفرع التجاري التابع لها المتجر المبيع

- شهادة عدم التفليسة.
- شهادة عدم التعرض على الصكوك.
- شهادة عدم القيد.

بيع محل تجاري بثمن بعضه معجل مؤجل

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع اسفله .

حضر

السيد .... بن .... حرفته ....

الساكن بـ .... المولود في ....

الحامل لبطاقته التعريف الوطنية رقم .... المسلمة له من

.... في ....

الذي بموجب هذا العقد باع ملتزما بكافة الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا المواد .

الى السيد .... بن .... حرفته ....

الساكن بـ .... المولود بـ .... في ....

الحامل لبطاقته التعريف الوطنية رقم .... في ....

المسلمة له من .... في ....

الحاضر بنفسه والقابل

المحل التجاري الاتي تعيينه (أو المعين فيما بعد)

التعيين

محل تجاري لبيع المواد الغذائية المسمى ....

الكائن بـ .... رقم .... المستغل في محل كائن بالطابق الارضي تابع

لعمارة من املاك الدولة (أو على ملك فلان)

وهذا المحل التجارى مقيد بالسجل التجاري المحلي لولاية ....

تحت رقم .... المشتمل على العناصر التالية :

أ) العنوان والاسم التجاري المستثمر به ،

ب) الزبائن المرتبطين به والشهرة التي حصل عليها ،

ج) حق الانتفاع فيما بقي من مدة الايجار ابتداء من اليوم الذي يوضع فيه تحت تصرفه في حالة وجود عقد ايجار بين البائع ومالك العقار ،

د) العتاد والاثاث التابع له ،

ه) ولك البظائع الموجودة به ،

وهذا العتاد والاثاث والبظائع جردت في قائمة صادق عليها الطرفان اضيفت لاصل هذا العقد بعد التاشير عليها أو الحق في الانتفاع في الايجار الشفوي بين البائع ومالك العقار .

تفاصيل الايجار

ان المحل التجاري المبيع بهذا العقد يستثمر في محلات تتكون من ....

مساحتها أو مساحة كل واحد منها .... في الطابق الارضي من الجهة .... للمدخل الرئيسي لعقار على ملك السيد ....

الساكن بـ...

....

وهذا الايجار ثابت للسيد .... البائع بموجب عقد حرره الاستاذ .... الموثق بـ .... في ....

لمدة بمقابل شهري قدره ....

يؤدي فصليا ومسبقا ....

وذلك الايجار تم على التزامات وشروط مختلفة وخاصة ما يلي ....

....

اصـل الملكيـة

مـن البـائـع

إن المحل التجاري المبيع لهذا العقد انجر للسيد ....

البـائـع عن طـريق الشراء بموجب عقـد حـرره الاستـاذ .... الموثق بـ

.... في ....

من السيد .... التاجر ، الساكن بـ ....

تم هذا الشراء بثمن قدره .... منها :

.... للعتاد والاثاث

و.. للعتاد المعنوية

و.. للبظائع

ادى من ذلك المبلغ السيد .... البائع ما قدره .... نقدا وقع فيها ابراء

جزئي .

اما المبلغ الباقي الذي قدره .... سدد ووقعت فيه مخالصة بعقد حرره الاستاذ

.... الموثق بـ .... في ....

واخذ لكتابة الضبط بالمحكمة التجارية بـ .... تسجيلان في 25 /1966/1

- الاول امتيازي لصالح البائع سجل 14 رقم 518

- والثاني رهني سجل 6 رقم 218

شطب عليهما بتاتا في 15 جوان 1967 كما هو ثابت بشهادة من كتابة الضبط لنفس المحكمة وقد تمت اجراءات النشر

....

بصورة قانونية في جريدة ....

الاولى في .... والثانية في ....

وكذا نشرة في جريدة الاعلانات القانونية (بوال)

وثبت من شهادات سلمت من الكاتب الرئيسي بالمحكمة التجارية بـ ....

مؤرخة في .... تضمنت الاولى عدم قيد امتياز لصالح البائع والثانية عدم قيد رهني والثالثة

عدم الافلاس والتصفية القضائية .

وتجدر الاشارة الى ان البيع المحلل اعلاه ثم اثر تسليم شهادة عدم الشغول من طرف السيد والي بـ

.... مؤرخة في .... رقم ....

بقيت مضافة الى اصل ذلك العقد .

اصل الملكية السابقة

وفيما يخص الملكية السابق فأن الطرفين يعفيان الموثق من ذكرها واكتفيا في هذه الشأن بماورد في العقد المؤرخ في 18 جانفي 1966 المحلل اعلاه ، والذي سلمت نسخة منه للمشتري .

الملكية الانتفاع

يتملك المشتري بموجب هذا العقد بالمحل التجاري المبيع حاليا من تاريخ اليوم كما يمكنه الانتفاع به بوضع اليد والحيازة الفعلية له ابتداء من اليوم ايضا (في صورة ما اذا كان الانتفاع فورا) .

(وفي صورة ما اذا اجلت الحيازة تحرر الفقرة السابقة كما يلي :

يتملك المشتري بموجب هذا العقد بالمحل التجاري المبيع حاليا ابتداء من تاريخ اليوم ويكون له الانتفاع ابتداء من تاريخ (بالحروف وارقام) ونتيجة لذلك يضع المشتري يد الحيازة الفعلية على المحل التجاري عند حلول ذلك التاريخ

ولاجل استيفاء حقوق التسجيل فقط قدر الطرفان الاستغلال المشار اليه بـ .... دج

(تكتب بالحروف والارقام)

الشـــــروط

تم هذا البيع على الشروط الاتي بيانها التي التزم الطرفان بتنفيذها كل فيما يخصه كالتالي:

فيما يخص المشتري:

أ) يأخذ المحل التجاري مع الاعتادوالأثاث والبضائع على الحالة التي هو عليها جميع ذلك يوم الشروع في الانتفاع، دون أن يكون له حق المطالبة بأي تعويض أو تخفيض في الثمن لأي سبب كان.

ب) يؤدى إبتداء من يوم الشروع في الإنتفاع الضرائب والمساهمات والواجبات التجارية وغير ذلك من سائر الإلتزامات المنجزة عن استغلال المحل التجارى ويتكفل بجميع الاعباء الخاصة بالبلدية والأمن وجميع الالتزامات الإدارية التي من الممكن أن تلحق الإستغلال حتى لا يضار البضائع.

ج) ينفذ جميع الإشتراكات التي تحملها البضائع لمصلحة المياه والغاز والكهرباء وبسائر التأمينات المعقودة ضد الحريق وتحطيم الزجاج والإنفجارات والمفاجآت وغير ذلك من الأخطار ويتحمل بما تحمل به البضائع لدى أية شركة كانت وخاصة التأمين ضد الحريق العتاد والأثاث والبضائع وكذلك الاحتياطات المتخذة ضد الوقائع الخاصة بالمستأجرين والجيران لدى شركة التأمين.

ويجب عليه المحافظة على التأمين الأخير ما دام بذمته جزء مهما كان مقداره من ثمن البيع ويؤدي بصفة منتظمة المبالغ المستحقة لشركة التأمين حتى لا يكون البائع متبوعا بشيء منها.

د) يؤدي عوضا عن البائع من تاريخ الشروع في الانتفاع جميع الإلتزامات وشروط الإيجار المذكورة في الاجال المحددة كافة مبالغ الإيجار.

هـ) يتحمل المصاريف هذا العقد من حقوق التسجيل وأجرة الموثق وجميع التوابع القانونية التي تنشأ عنه باستثناء الرسوم الخاصة بالبضائع التي تبقي عليه.

2) **فيما يخص البضائع:**

يتعهد البائع من جهته أن لا ينشىء محلا تجاريًا أو يستغل اخرا أو يحدث قيمة لأي محل تجاري من نوع المحل التجاري المبيع أو يعتني بوجه مباشر أو غير مباشر ولو بصفة شريك لإستغلال محل تجاري مشابه في دائرة خمس مائة متر في الهواء مقر المحل التجاري المبيع وفي أمد خمس سنين إبتداء من تاريخ اليوم تحت طائلة التعويضات للمشتري أو دوي

الحقوق فضلا عن إمكانية طلب وضع حد لهذه المخالفات.

الــثــمــن

تمّ هذا البيع بعد الإيجاب والقبول من الطرفين بثمن رئيسى قدره .... دج (تكتب بالحروف والأرقام) منه.

.... دج للعناصر المعنوية بمعني العنوان والإسم التجاري والزبائن والشهرة وحق الإنتفاع في الإيجار.

.... دج للعناصر المادية بمعني العتاد والأثاث.

و .... دج للبضائع حسب التقدير المسجل في القائمة المضافة لأصل هذا العقد فصار المجموع .... دج (يكتب الكل بالحروف والأرقام).

أدى من ذلك السيد .... المشترى قسطا قدره .... دج على ثمن البضائع والعتاد والأثاث حالا بالعملة المتداولة قانونًا بين يدي الموثق الموقع لدناه لفائدة البائع المعترف بذلك وأعطاه ابراء جزئيا.

وبعد أداء هذا القسط بقي من ثمن البيع ما قدره .... دج منها:

.... دج للعناصر المعنوية.

.... دج للعناصر المادية.

المجموع .... دج.

إلتزام المشتري بإدائه للبائع القابل بذلك على ثلاثة أقساط بمعدل .... لكل قسط.

يحل القسط الأول في ....

يحل القسط الثاني في ....

يحل القسط الثالث في ....

ثمّ حصل الإتفاق على مايلي فيما يتعلق بتسديد الأقساط المذكورة.

1) ان جميع الأقساط التي تسدد من أصل الدين تؤدي بمكتب التوثيق محرر العقد، والدفعات التي تجعل على أنها رأس المال تطرح حسب ترتيبها القانوني من باقي الثمن المعد للبضائع ثمّ للعتاد والأثاث وأخيرًا للعناصر المعنوية.

المشتري حق التخلّص من الدين مسبقًا سواء جملة أو اقساط على أن

2) للسيد .... دج

لا يقل الواحد منها عن مبلغ قسط وهو ....

3) وعند عدم أداء قسط في موعده وبعد شهر من تاريخ أمر بسيط بالاداء دون جدوى تضمن تصريح البائع أنه

يريد العمل بهذا الشرط فإنّ سائر باقي الثمن يصبح حالا ولازم الأداء دون قيد ولا شرط.

4) كما يصبح وفاء باقي الثمن لازم الأداء ومن غير تاجر أن ظهر ذلك للبائع في الأحوال التالية:

أ) ان باع السيد .... المحل التجاري المذكور للغير أو أدمج في شركة.

ب) أن حول المحل التجاري إلى مكان آخر لم يرض به البائع.

5) وفي حالة وفاة المشتري قبل التسديد التام للدين، فالدين الأصلي من هذا الإلتزام يرجع في ذمة كافة ورثته وممثليه

لا تجزئة فيه لأجل أداء ما بقي بذمته من أصل الثمن وتوابعه بوجه إجمالي كما يتحملون مصاريف التبليغ الذي يوجه اليهم

طبقا للمادة .... من القانون المدني.

دعوى الفسخ والإمتياز

وزيادة على دعوى الفسخ التي وضعتها المادة 109 من القانون التجاري الجزائري فإنّ البائع يتمسك صراحة بحقه

ببقي المحل التجاري مع عناصره المادية والمنوية محفوظا للبائع بإمتياز خاص حفاظًا لأداء باقي الثمن الأصلي وتوابعه وتنفيذ

الشروط.

وللبائع أن يسعي أن ظهر له ذلك بطلب إجراء التسجيلات الضرورية لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية ب

رهن

ولأجل المحافظة على أداء باقي الثمن والمصاريف والتوابع بأسرها فإنّ السيد ....

المشتري يضع لصالح البائع القابل بذلك على وجه الرهن المحل التجاري المبيع مع جميع عناصره الماديّة والمعنويّة القابلة

للرهن وهي العنوان والإسم التجاري والزبائن والعتاد والأثاث والعناصر الضرورية لإستغلاله وكذلك حقه في الانتفاع

بالمحل الذي يستثمر فيه المحل التجاري المبيع حسبما هو مفصل أعلاه.

البائع في مختلف مواد المحل التجاري

وإعتمادًا على هذا الرهن، فإنّه يكون للسيد ....

المذكور سائر الحقوق وإجراء جميع المرافعات واستغلال كل الإمتيازات الواردة في القانون للدّائن صاحب الرهن لتكون له الأفضلية على الغير لقبض دينه الأصلي وتوابعه.

حوالـه تعـويـض الإستحـقـاق

وزيادة على ذلك وتقوية لضمان سداد أصل الثمن وتوابعه فإنّ السيد .... مسلّم ومحول للبائع القابل بذلك سائر التعويضات التي من الممكن أن يستحقها بمقتضي القوانين الخاصة بالملكية التجارية في صورة إذا لم يقع تجديد الإيجار من مالك العمارة الموجودة بها المحل التجاري المبيع.

وبناء على هذه الحوالة فإنّ البائع يحل محل .... المشتري يمارس حقوقه ويقوم مقامه لدى المحاكم في هذا الشأن وله أن يقبض وحده مبلغ التعويضات المشار إليها إلى أن يستوفي دينه أصلا وتوابع على أن يسلم وصولات في ذلك.

ولاجل اخبار من يجب إخباره بذلك، فإنّ كل من بيده نسخة أو مستخرج من هذا العقد له الحق في القيام بالاخبار.

رد ثـمـن الإيـجـار المـسـبـق أداؤه

وفي الحين رد السيد .... المشتري للسيد .... البائع المعترف بذلك ما قدره .... دج وأبراء ذمته منه مبلغ الكراء الواجب من أول جانفي سنة .... إلى تاريخ هذا العقد الذي أداه البائع لمالك العمارة مسبقًا.

فيما يخص التعويض عن كـارثـة

في حالة وقوع كارثة مؤدية لاتلاف البعض أو الكل لمواد المحل التجاري قبل تمام وفاء ثمن البيع يمكن للبائع ممارسة الحقوق الناشئة عن المادة .... من قانون التأمين .... في التعويض الممنوح فعلاً ويحيل السيد .... لصالح صاحب الإمتياز والدين المشتري من الآن أن احتيج إليه على البائع

القابل به التعويض المذكور بقدر ما يفي لأصل الدين الناشيء عن هذا العقد وتوابعه.

وتجبر شركة التأمين وغيرها أن آل الأمر إلى ذلك بهذا العقد مع معارضة أداء التعويض على نفقة المشتري.

ويجب دفع المبالغ أن أقتضي الحال ذلك مباشرة للسيد .... البائع وبمجرد تسليم وصولات منه دون حضور السيد .... المشتري.

الإجـراءات القـانـونيـة

بسعي المشتري في الاجال المحددة للقيام بإجراءات الإعلانات والنشر التي نص عليها القانون.

وأن ظهر أثر هذه الإجراءات وجود تسجيلات رهون على المحل التجاري المبيع أو معارضات على الثمن فإنّ البائع يكون ملزما بتقديم الإجراءات الواجبة وشهادات الشطب في أجل خمسة عشر يومًا من الإخبار الودي الذي يبلغ له بموطنه المختار المذكور بعد.

ويسعي في التأشير في السجل التجاري على هذا البيع وفقًا للقانون.

تـدخـل المـؤجـر

تـدخـل في هـذا العـقـد حـالا السـيـد .... السـاكـن بـ .... مالك العقار المستثمر في جزء منه المحل التجاري المبيع وذكر بعد أطلاعه على ما تقدم من التلاوة التي تلاها عليه الموثق الموقع أسفله أنّه راض بالتنازل في الإنتفاع بالإجار للسيد .... المشتري ويقبله كمستأجر جديد مع الإحتفاظ بسائر حقوقه ضد السيد .... البائع.

تصريحات البائع

صرح البائع بما يلي:

أ) فيما يخص حالته المدنية:

أنّه من جنسية جزائرية.

وأنّه لسي محجوز عليه.

ولا في حالة إفلاس.

ولا تسوية قضائية.

ولا توقف عن الإداء.

وأنّه لم يلتمس التمتع بتصفية بالتراضي مصادق عليه.

وأنّه بريئ مما ترمي إليه محتويات النصوص الجاري بها العمل ضد التعدى على التراث الوطني، ولا في حالة امكان تابعته عن ذلك.

ب) فيما يخص رقم الأعمال والأرباح التجارية الحاصلة من المحل التجاري.

المبيع

إن رقم أعماله والأرباح التجارية التي حصل عليها البائع في الثلاث سنوات الأخيرة كانت كما يالي:

1) رقم الأعمال المتداولة في سنة 1985 كذا .... بالحروف والأرقام. وفي سنة 1986 كذا .... بالحروف والأرقام.

وفي سنة 1987 كذا .... بالحروف والأرقام.

2) الأرباح التجارية

في سنة 1985 كذا ....

في سنة 1986 كذا ....

في سنة 1987 كذا ....

ج) وفيما يخص الإمتيازات والرهون.

أن المحل التجاري المبيع ليس محملا بأي إمتياز ولا بأي رهن كان.

فيما يخص سجلات الحساب

ثم تلا الموثق الموقع أدناه على مسامع الطرفين المعترفين بذلك أحكام المادة 82 من القانون التجاري التي تفرض على البائعين والمشترين للمحلات التجارية أن يؤشروا على دفاتر تجارتهم وسجلات محاسبتهم.

تسليم الوثائق

سلم البائع حال للمشتري المعترف بذلك نسخة من عقد البيع المؤرخ في .... المحل أعلاه وأبرءه مما سلم له.

ولا يسلم أي سند ملكية اخر للمشتري الذي له أن يستلم على نفقته الوثائق التي يمكن ان يحتاج إليها والخاصة بالمحل التجاري المبيع ويحل محل البائع ليستغل حقوقه في شأن ذلك.

فيما يخص الإستمارة التعرفية

صرح البائع أن المحل التجاري المبيع لم يدرج في أملاك الدولة كما هو ثابت بشهادة سلمت من ديوان الترقية والتسيير العقاري من دائرة .... بتاريخ .... التي أضيفت إلى أصل هذا العقد بعد التأشير عليها.

- هذه الفقرة إذا كان المحل التجاري يخضع لتسليم الاستمارة التعريفية.
- أما إذا كان غير خاضع لها (محل تجاري مشتري قبل 1962 أو بعد جانفي 1965 فتحرر الفقرة كما يلي:

أن البائع معفى من احضار الإستمارة التعريفية للمحل التجاري المبيع حاليا تطبيقاً للمنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 26 أكتوبر 1985.

المــوطــن

لأجل تنفيذه هذا العقد وتوابعه أجتار كل طرف محل سكناه المذكور أعلاه موطنا له.

وبصفة خاصة فيما يتعلق بالمعارضات التي يمكن أن تحدث أثر هذا العقد فإنّ الطرفين يتخذان مكتب الموثق الموقع أسفله موطنا مختارًا لهما.

تــلاوة القـــوانيــن

قبل إتمام هذا العقد تلا الموثق الموقع أسفله على الطرفين المعترفين بذلك المواد 113، 118، 119، 133، 134 من قانون التسجيل وكذا المادة 240 من قانون العقوبات.

وبعد إستفسارهما منفردين ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يعبر عن كامل الثمن المتفق عليه.

وزيادة على ما سبق يشهد الموثق أنه ليس في علمه أي تعديل ولا مخالفة بأية رسالة معاكسة تتضمن زيادة في الثمن.

إثبــاتــا لمــا ذكــر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أسفله

بـ..
....

سنة..
....

وفي..
....

وبعد التلاوة وقعه الطرفان والموثق .

الإجــراءات التي يجب القيــام بهــا

بعد تسجيل العقد تأتي الإجراءات التالية:

1) النشرة الأولى بالجريدة الجهوية في أجل خمسة عشر يومًا من تاريخ العقد مادة 83 ق. ت.

2) النشرة بجريدة الإعلانات القانونية (بوال) في أجل خمسة عشر يومًا من تاريخ النشرة الأولى مادة 84 من ق. ت.

3) النشرة الثانية بالجريدة الجهوية ما بين اليوم الثامن والخامس عشر من تاريخ الأولى.

4) إشعار مصلحة الضرائب للحفاظ على مصالح الخزينة.

5) إشعار لإدارة التأمين على الشيخوخة لغير الإجراء (..........).

6) طلب شهادة عدم الإفلاس وعدم تسجيل الإمتياز وعدم التعرض عن الصكوك من كتابة ضبط المحكمة التجارية الواقع في دائرة إختصاصها المحل التجاري المبيع ولا يسوغ للموثق تسليم ثمن البيع الا بعد الحصول على إجابات سلبية لهذه الإجراءات.

كل هذا إذا كان ثمن البيع معجلا بمعني حالا.

أما إذا كلن ثمن البيع بعضه معجلا وبعضه مؤجلاً أو كان كله مؤجلا يجب على الموثق القيام بالاجراءات الإضافية التالية:

زيادة على ما ذكر أعلاه،

1) تسجيل إمتياز لفائدة البائع ضد المشتري لدى كتابة ضبط المحكمة التجارية المختصة في أجل شهر من تاريخ العقد تحت طائلة البطلان مادة 97 من ق. ت.

2) تسجيل رهن لفائدة البائع ضد المشتري لدى نفس المحكمة وبنفس الشرط.

3) إسال معارضة لشركة التأمين لعدم وفاء أي تعويض للمشتري وتحفظ للبائع ضمانا لسداد دينه. وان لم يتدخل صاحب الملك في العقد اخباره برسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام.

تخصيص رخصـة مشروبـات

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع اسفلـــه .

حضـــر

1) السيد (ة) .... المولود بـ ....

في .... حرفته .... الساكن بـ ....

مـن جهـة اولـى

2) السيد (ة) .... المولود بـ .... في ....

حرفته .... الساكن بـ ....

من جهـة ثانيـة

اللذان قبل الشروع في تخصيص رخصة المشروبات موضوع هذا العقد عرضا ما يلي :

العـــرض

1) ان السيد (ة) .... من جهة اولى له (لها) رخصة مشروبات أعطيت له (لها) من السيد والي ولاية .... حسب قرار رقم .... بتاريخ ....

2) وان السيد (ة) .... من جهة أخرى يستغل محلا تجاريا لبيع المشروبات كائن بـ .... نهج .... رقم .... بوجه التسيير الحر بمقتضى عقد ايجار في .... تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في ....

3) اتفق الحاضران على تخصيص رخصة المشروبات المشار اليها في الفقرة الاولى من هذا العرض لاستغلال المحل التجاري المبين في الفقرة الثانية من نفس العرض .

وبعد هذا العرض يأتي موضوع هذا العقد كما يلي :

تخصيص رخصة المشروبات

يلتزم أو تلتزم السيد (ة) بهذا العقد من جهة بتخصيص رخصتها للمشروبات لصالح السيد .... من جهة اخرى يمكنه (ها) استغلال محل تجاري الكائن بـ .... نهج ....: رقم ....

المـــدة

ان هذا التخصيص ارتضي وقبل من الطرفين لمدة سنة واحدة ابتداء من ....
لتنتهي في ....

التعـــويض

وفي المقابل يؤدي السيد (ة) .... للسيد (ة) ....
القابل تعويضا شهريا قدره .... التزم بوفائه شهريا بانتظام ومسبقا في أول كل شهر والا يفسخ هذا العقد عند عدم وفاء شهر واحد بعد خمسة عشرة يوم من حلوله ومن غير احتياج بأمر بالاداء .

وتنفيذا لما سبق بيانه :

1) يجب على السيد (ة) .... أن يمتثل او تمتثل للقوانين والترتيبات الادارية المتعلقة باستغلال متجر المشروبات .

2) عليه (عليها) ان يتحمل أو تتحمل مصاريف استغلاله المحل التجاري والضرائب والتكاليف الاجتماعية وواجبات الماء والغاز والكهرباء .

3) لا يمكن للسيد (ة) أن يدعي أو تدعي بأي حق في ملكية المحل التجاري ولا في استغلاله ولا في زيادة مبلغ التعويض المحدد اعلاه .

شـــرط خـــاص

يخضع هذا الاتفاق لموافقة السيد والي ولاية ....

المصاريـــــــــف

يتحمل السيد (ة) جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية

المـــوطـــن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل طرف محل سكناه ليكون موطنا له .

اثباتا لما ذكــــر

حرز وانعقــد بــ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنــة ....

وفــي ....

وبعد تلاوة ....

الاجـــراءات :

1) يسجـل العقـد

2) تسلم نسخة تنفيذية للمؤجر وللمستأجر نسخة عادية .

تسجيل امتياز رهن حيازي

مطلوبة من كتابة ضبط محكمة ....

لصالح السيد .... المولود بـ............................
....

في .... الذى اختار موطنا له مكتب الاستاذ ....
....

الموثق بـ .... الدائن .

ضد السيد .... التاجر الساكن بـ ....
....

المولود ب .... في ....
....

المدين ....
....

بموجب عقد تلقاه الاستاذ ....
....

الموثق ب .... بتاريخ .... المسجل والمتضمن :

1) بيعا من السيد .... محلا تجاريا للتغذية العامة مستغلا بعنوان
....

مسجلا بالسجل التجاري ب .... تحت رقم ....
....

بثمن أصلي قدره ثمانية وخمسون ألف دينار مخصصة منها :

للعناصر المعنوية اثنان وثلاثون ألف دينار ....
32 .000 ،00 دج

للعدة اثنا عشر ألف دينار ....
12 .000 ،00 دج

وللبضائع أربعة عشر ألف دينار ....
14 .000 ،00 دج

المجموع ثمانية وخمسون ألف دينار ....
58 .000 ،00 دج

دفع معجلا من ذلك الثمن خمسة وعشرون ألف دينار تخصم من مبلغ ثمن البضائع والعتاد .

والباقي حصل الاتفاق على أن يتم تسديده على ثلاث دفعات مؤجلة كل واحدة منها بستة أشهر حسب احد عشر ألف دينار لكل دفعة .

فالاولى تحل في ....
....

والثانية في ....
....

والثالثة والأخيرة في الثامن عشر من سبتمبر سنة اثنتين وسبعين وتسعمائة وألف وذلك مع الاتفاق الصريح الآتي بيانه

1) أن كل تسديد أصلي يقع بـ .... في مكتب الموثق المذكور .

2) ان المشتري يسوغ له أن يفي بالدين كله قبل حلول أجل تسديده أو على أقساط لا تنقص الواحدة عن المقدار الذى يجب تسديده في كل دفعة من الدفعات المذكورة وهو احد عشر ألف دينار

3) عند عدم تسديد حصة واحدة في حلول الأجل المعين يصبح حتما مبلغ الدين الأصلي كله واجب الأداء حالا من غير نزاع بعد انتهاء شهر ابتداء من الأمر بالاداء الباقي دون جدوى ومتضمن تصريح البائع بأنه يريد استعمال هذا الشرط من غير احتياج الى أي اجراء قضائي .

4) أن مبلغ الرصيد الباقي من ثمن المبيع يصبح كذلك حتما واجب التسديد حالا ومن غير تأخير إن ظهر للبائع وذلك :

إ) ان باع السيد .... المتجر المذكور أو أدخله في شركة .

ب) في حالة ما إذا وقع تحويل المتجر الى مكان لم يرض به البائع .

5) عند وفاة المشتري قبل تسديد جميع الدين يحصل تضامن وعدم تجزئة الدين بين ورثته وممثليه في تسديد الباقي من ثمن المبيع وتوابعه .

وهذا التسجيل واقع لضمان ما يلي :

1) مبلغ ثلاثة وثلاثين ألف دينار بقيت من الثمن المبيع به الواجب تسديدها على الصفقة المذكورة أعلاه .... 33 .000 ،00 دج

2) مصاريف التنفيذ إن احتيج إليه و تقدر بـ 10 ٪ إلا عند لزوم تخفيضها أو الزيادة فيها .

مجموع التوابع ثلاثة ألاف وثلاثمائة دينار ....3.300 دج

مجموع رأس المال وتوابعه ستة وثلاثون ألف وثلاثمائة دينار ..00، 300. 36 دج

يتضمن ذلك خاصة ما يلي :

1) جميع المواد المعنوية التابعة لمتجر التغذية العامة المبيع من السيد الذى طلب هذا التسجيل ضد السيد ....

على المتجر المستثمر بـ .... المشتري

....

المقيد بسجل التجارة بـ .... تحت رقم ....

وذلك مع عنوانه واسمه التجاري والزبائن والشهرة التي يتمتع بها وكل ما هو متصل به وحق الايجار الخاص بمحل استثماره .

وفوق ذلك سائر الادوات المنقولة على اختلاف انواعها والجهاز الازم للمتجر وهي :

....

....

....

(هنا ينبغي تقييد العتاد حسب القائمة المرفقة لاصل هذا العقد) .

تنبيـه : يجب أن يتم هذا القيد في ظرف شهر من تاريخ العقد وبعد تسجيله مادة 121 من القانون التجاري .

تسجيل امتياز البائع مع التصريح باستثناء دعوى الفسخ

مطلوب من كتابة الضبط بالمحكمة التجارية بـ .... لفائدة السيد........
..............................التاجر الساكن بـ ....
المولود بـ .... في ....
الذى اختار موطنه بـ.............. في المكتب التوثيقي نهج .... رقم ....
على السيد..
المولود بـ .... في ....
التاجر الساكن بـ ....
بمقتضى عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق ب ....
في .... بتاريخ.......................................
ثبت ان السيد...
باع للسيد .... المتجر الخاص بالتغذية العامة المستثمر تحت عنوان (الدكان الشرقي) بـ
.... المقيد بالسجل التجاري ....
.... تحت رقم .... وذلك بثمن اصلي قدره ثمانية وخمسون الف دينار منها :

للعناصر المعنوية اثنان وثلاثون الف دينار ....
.... 32.000 ،00

وللعتاد اثنا عشر الف دينار ....
.... 12.000 ،00

وللبضائع اربعة عشر الف دينار ....
.... 14.000 ،00

المجموع : ثمانية وخمسون الف دينار ....
..................................: 58.000،00

سدد من هذا الثمن ناجزا «قدره خمسة وعشرون الف دينار تخصم من ثمن البضائع والعتاد والباقي اشترط انه يقع تسديده على ثلاث دفعات مؤجلة كل واحدة منها بستة اشهر حسب احد عشر الف دينار لكل دفعة

فالاولى تحل في ....
والثانية في ....
والثالثة والاخيرة في ....
....

وذلك مع الاتفاق الصريح الآتي بيانه :

أولا : ان كل تسديد اصلي يتم بـ .... في مكتب الموثق الموقع ادناه .

ثانيا : للمشترى ان يفي بالدين تماما قبل حلول أجال تسديده أو على اقساط لاتقل عن المقدار الذى يجب تسديده في كل دفعة من الدفعات المذكورة وهو أحد عشر الف دينار .

ثالثا : عند عدم تسديد حصة واحدة في حلول الاجل المعين يصبح حتما مبلغ باقي الدين الاصلي كله واجب الدفع حالا وذلك بعد شهر ابتداء من أمر بالأداء بقي بغير جدوى ومتضمن تصريح البائع بانه عازم على استعمال هذا الشرط من غير احتياج الى اجراء قضائي أصلا .

رابعا : أن المبلغ المتبقى من ثمن المبيع يصبح كذلك واجب الأداء حالا ومن غير تأخير ان ظهر للبائع وذلك .

أ) اذا باع المشترى المتجر أو أدخله في شركة

ب) في صورة ما اذا وقع تحويل المتجر الى مكان لم يرض به البائع

خامسا : في حالة وفاة المشتري قبل وفاء جميع الدين يكون تضامن وعدم تجزئة الدين بين ورثته وممثليه في تسديد ما بقي من ثمن المبيع الاصلي وتوابعه وهذا لضمان ما يلي :

أولا : مبلغ ثلاثة وثلاثين الف دينار، من الثمن الواجب تسديده على الصفة المذكورة اعلاه .... 3.300 دج

ثانيا : مصاريف التنفيذ ان احتيج اليه وغير ذلك من التوابع المقدرة مع كل التحفظات بثلاثة الاف وثلاثمائة 3.300 دج

مجموع المبلغ الذي يسجل هو ستة وثلاثون الف وثلاثمائة دينار............................ 36:300 دج

يترتب ذلك على :

محل تجاري للتغدية العامة عنوانه الدكان الشرقي) كائن بـ..

شارع .... المقيد تحت رقم .... من السجل التجاري بـ .... يحتوي عليه العنوان والزبائن المرتبطة به وحق استغلال ايجار المحل المستثمر فيه والعتاد والاثاث التجاري وسائر البضائع التابعة له .

(يجب اخذ التسجيل بكتابة الضبط خلال شهر من تاريخ العقد وبعد تسجيله طبقا للمادة 121 من القانون التجاري) .

تقديم أصل سند دين لأجل التنفيذ

أمام الاستاذ .... الموثق بـ ....
الممضي أسفله .

حضر :

السيد .... الملاك الساكن ....
....

المولود بـ .... في ....

وبمقتضى الشرط المصرح به بالعقد الآتي نصه :

أعاد بهذا للاستاذ .... الموقع أدناه لأجل وضعه مع أصوله يوم التاريخ أصل سند لأمر حرر

بنفس المكتب في ....

المتضمن التزام السيد ....

التاجر الساكن ....

بأدائه في ....

الى السيد ....

الحاضر ولامره مبلغ .... مقبوضة دفعة واحدة وذلك بالاتفاق على انه عند عدم أداء مبلغ

السند المذكور أعلاه وقت حلول أجله يسوغ لصاحبه تقديمه بمكتب الموثق الممضي أسفله لكي يسلم له نسخة تنفيذية

منه ضد المدين ، وأن هذا الايداع لدى الموثق يمكن للدائن إجراؤه وحده في غيبة المدين المذكور ومن دون إنذاره .

وحيث أن مبلغ السند لم يؤد فى أجله فان الحاضر يطلب صراحة من الموثق تسليم نسخة تنفيذية من ذلك السند ضد

المدين .

وان السند المذكور يبقى مضافا وملحقا لهذا بعد التأشير عليه بالالحاق من الموثق الممضى أسفله .

وأن المصاريف يتحملها الدائن ويسترجعها من مدينه زيادة عن مبلغ الدين حسب الشروط المقررة المودع مع

الاصل

التسجيـــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل .

وبه تشهـد

حرر وانعقد بـ .... بمكتب الموثق الموقع أدناه سنة ....

وفي ....

وبعد تلاوته أمضاه الحاضر مع الموثـــق ....

سـنـد لأمـــر

من .... سنة .... الى .... سنة ....

صالح لمبلغ قدره 10.000،00 دج .

أمام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أسفله .

حضـــر

السيد .... المولود بـ .... في ....

التاجر الساكن بـ ....

وأشهد بأنه يوقع على سند لأمر الآتي : في ....

ألتزم والزم ورثتي بعدي وممثلي وخلفي بالاداء الى السيد ....

الملاك الساكن بـ ....

الحاضر والقابل بمحل سكناه أو طبقا لأمره مبلغ عشرة الاف دينار نقودا مقبوضة أوراقا بنكية الجاري بها العمل والتي حسبت ودفعت حينا بمعاينة الموثق الممضي أسفله ولكن من دون أن يسجل في حساباته وأنه حصل الاتفاق الصريح على ما يلي :

الا : في حاللة عدم الاداء وقت بحلول أجل دفع مبلغ السند المذكور يسوغ للمنتفع بالسند تقديمه للموثق أو لخلفه كأصل لاستخراج نسخة تنفيذية منه ضد موقعه الذى يقبل بأن تقديم الأصل واستخراج النسخة التنفيذية يكونان على نفقته وبدون انذار .

بهذا وقع الاشهاد على عقد لم يحتفظ بأصله وعلى مصاريف المكتتب .

حرر بـ .... بمكتب الموثق أدناه ....

في ....

بمحضر كل من : 1) ....
....

2) ....
....

الشاهدين اللذين أكدا للموثق الممضي أسفله هوية وشخص والاهلية المدنية للحاضر ومعرفتهما له .

وبعد التلاوة وقع عليه كل من الحاضر والدائن والشهود مع الموثق .

بيع محل تجاري

النشرة الاولى

بمقتضى عقد حرر بمكتب التوثيق ب ....

في .... وسجل بصورة قانونية ، باع السيد ....

المولود بـ .... في ....

التاجر ، الساكن بـ .... نهج ....

رقم ....

الى السيد .... المولود بـ ....

في .... التاجر ، الساكن بـ .... نهج ....

رقم ....

محلا تجاريا للتغذية العامة المستغل بـ ....

نهج .... رقم ....

تم هذا البيع على أساس ثمن قدره ....

سدد حالا وحاز المشتري المحل التجاري المبيع

تقدم المعارضات للمكتب (ان كانت) في خلال الخمسة عشر يوما التي تلي النشرة الثانية .

بيع محل تجاري
(النشـرة الثانية)

بمقتضى عقد حرر بمكتب التوثيق بـ ....

في .... وسجل بصورة قانونية ، باع السيد ....

المولود بـ .... في ....

التاجر الساكن بـ ....

الى السيد .... المولود بـ ....

في ....

محلا تجاريا للتغدية العامة المستغل بـ ....

تم هذا البيع على أساس ثمن قدره ....

سدد حالا تم الحيازة فورية .

تقدم المعارضات للمكتب (ان كانت) في خلال الخمسة عشر يوما التي تلي النشرة الثانية .

ايجار مسكن مع وعد بالبيع

امام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع ادناه

حضر :

السيد .... المقيم بـ .... المولود بـ

....

الذي أقر أنه اجر بهذا العقد لمدة .... كاملة متتالية تبتدئ من

.... لتنتهي في .... للسيد

.... بن .... مهنته ....

المقيم .... نهج .... رقم ....

المولود بـ .... في ....

المستأجر الحاضر هنا والقابل العقار الآتي بيانه .

التعيين

(ذكر تعيين الاماكن المستأجرة تعيينا مفصلا حسب السند المقدم)

وذلك العقار كما هو موجود ، وممتد وما يشمل من المنافع والمرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ

التكاليف والشروط

تم هذا الايجار تحت التكاليف والشروط القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن وخاصة الاتية :

التي يلتزم المستأجر بتنفيذها والقيام بها وهي :

ا) يأخذ المستأجر الاماكن المؤجرة له في الحالة التي هو عليها الان من غير أن يطلب من المؤجر اي ترميم كان .

2) يستغل الاماكن المؤجرة له بهذا العقد ويقوم بها على احسن حال في الترميمات بحيث يرجعها في نفس الحالة عند انتهاء امد هذا الايجار.

4) يجب عليه تأثيث العقار المؤجر ويبقى دائما مؤثث بأثاث كافي لضمان اداء مبلغ الايجار.

5) يتحمل المستأجر المضايقة الناتجة عن الترميمات الكبيرة التي قد تصير ضرورية اثناء امد الايجار ولا يمكن له طلب أي تعويض ولو دامت الاشغال أكثر من اربعين يوما.

6) يكتتب تأمينات ضد حريق الاثاث والاشياء المنقولة المؤثثة للاماكن المؤجرة وكذا ضد اخطار الايجار والجوار لدى شركة التأمين ويبين للمؤجر بناء على طلبه سداد الا قساط بانتظام.

3) يؤدي الضرائب والرسوم والاشتركات وغيرها ما عدى الضريبة العقارية التي تبقى على عاتق المؤجر ويؤدي زيادة استهلاكه للماء والغاز والكهرباء والهاتف أن كان.

8) يقوم بجميع التكاليف البلدية والشرطية من تنظيف وانارة وغيرهما التي هي عادة على المستأجر بحيث لا يحث عن المؤجر في هذا الشأن.

9) يخبر المؤجر فورا بكل فساد أو خراب حدثا في الاماكن المؤجرة الواجب اصلاحهما على عاتقه

10) لا يمكن له التنازل عن حقه في هذا الايجار ولا الايجار الفرعي كليا أو جزئيا من غير موافقة المؤجر صراحة وكتابة

11) واخيرا يؤدي جميع المصاريف والحقوق والتعاب لهذا العقد وتوابعه القانونية والعادية بما فيها اجرة نسخة تنفيذية للمؤجر.

مقابل الايجار

زيادة على ما ذكر فان هذا الايجار تم بعقد الايجاب والقبول بمبلغ قدره .... سنويا

التزام المستأجر بأدائه للمؤجر القابل كل ....

ولهذا الغرض وقع الاتفاق صراحة على ما يلي :

1) سداد مبالغ الايجار بمحل اقامة المستأجر بوسائل الوفاء القانونية ولا يمكن أن تكون في مكان آخر ولا بكيفية اخرى .

2) يفسخ هذا الايجار بقوة القانون ان ظهر ذلك للمؤجر عند عدم سداد قسط واحد عند حلول أجله أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط هذا الايجار بعد مضي شهر واحد على مجرد أمر بالأداء بقي بدون مفعول رغم كل العروض والايداعات .

3) ان السيد رئيس محكمة .... له النظر والقضاء بمجرد أمر في جلسة استعجالية .

أ) بفسخ هذا الايجار عند عدم اداء مبالغ للايجار بعد الامر بالاداء وعند عدم تنفيذ شرط الايجار بعد الاعذار بالتنفيذ .

ب) وبطرد الحالين أن اقتضى الحال .

أن توفى المستأجر قبل انتهاء عقد الايجار فيكون تضامن عدم التجزئة في الدين بين ورثته وممثليه الذين لا يمكن لهم المناقشة ولا التقسيم ويتحملون اجرة الاخبار التي توجه لهم .

وعـــد بـالـبيـــع

وبموجب هذا العقد خول السيد .... المؤجر للسيد .... المستأجر الاختيار في الشراء سواء باسمه أو باسم من اراد العقار المؤجر حاليا وذلك اثناء مدة هذا الايجار بالشروط والثمن المشار اليهما فيما بعد .

ويترتب على ذلك أن السيد .... يلتزم ببيع العقار المؤجر للسيد .... أن رغب في شرائه ، ويتحقق هذا البيع بعقد توثيقي بناء على اول طلب منه غير أن فسخ هذا الايجار ولم يعلن للمؤجر بطلب تحقيق البيع ، فانه لا يجوز للمستأجر أو خلفه طلب البيع ويسقط حقه بقوة القانون ومن غير أن يكون اعذار للوعد بالبيع .

الشـروط الثمــن

وأن طلب هذا البيع يتم تحت الضمان والشروط القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن .

ويكون بثمن قدره .... يوفي في أجل ....

من دون اية فائدة

حق الملكية

أن العقار المبين اعلاه ، اشتراه السيد .... المؤجر من السيد

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق ب

.... واشهر بمكتب المحافظة العقارية

.... في ....

.... في .... مجلد .... رقم........................

الحالة المدنية

صرح السيد .... المؤجر .

أنه من جنسية جزائرية وخاضع للشريعة الأسلامية .

وأنه ليس في حالة تحجير أو افلاس أو تسوية قضائية أو توقف من الدفع .

وأنه ليس في حالة يمكن بها متابعته من أجل ارباح غير مشروعة .

وأنه بريء مما ترمي اليه محتويات النصوص الجاري بها العمل ضد التعدي على التراث الوطني .

وأن العقار المبين اعلاه صاف وخال من كل الديون والتكاليف العينية كيفما كانت .

الموطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية اختار الطرفان موطنهما محل اقامتهما المذكور اعلاه .

تكاليف الايجار

لاجل قبض رسوم التوثيق فقط قدر الطرفان تكاليف الايجار سنويا بما قدره ....

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع ادناه بـ........................

....

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق .

الاجـــراءات

1) التسجيـــل

2) اشهاره بالمحافظة العقارية اذا تجاوز الايجار اثني عشرة سنة .

3) تسليم نسخة للمستأجر

4) والنسخة التنفيذية للمؤجر .

ايجار محل مهني

امام الأستاذ .... الموثق بـ .... الموقع ادناه

حضر

السيد .... المولود بـ ....

في .... الساكن بـ ....

الذي أجر بهذا العقد لمدة .... سنوات كاملة متتالية تبتدئ من ....

لتنتهي في ....

بالارادة المتبادلة من الطرفين لمن يريد انهاء الايجار قبل أوانه أن يخبر الطرف الآخر ستة أشهر على الأقل مسبقا برسالة مضمنة بمقصوده في هذا الشأن .

للسيد .... المولود بـ ....

في .... الساكن بـ ....

الحاضر والقابل للمحل الاتي بيانه .

التعيين

أولا شقة ذات استعمال مهني مكونة من حجرتين ومطبخ ومرحاض كائنة بالطابق الأول في عمارة مشتركة واقعة بـ .... نهج ....

ثانيا) الأثاث والأشياء المنقولة الموجودة بها والمشتملة على مكتب من .... وثلاثة كراسي خشبا ومكتبتين مزججين ، وستة مكتبات غير مزججة وصرافة من خشب وساعة حائط كهربائية ومرآة لاصقة في الحائط وزيادة الحق في اشتراك الهاتف .

الكل كما هو موجود وما يشمل من المنافع والمرافق من غير استثناء ولاتحفظ

أصل الملكية

ان الشقة المعينة أعلاه انجزت للمؤجر عن طريق الشراء بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ ....

نسخة منه أشهرت بالمحافظة العقارية بـ .... في ....

مجلد .... رقم ....

تخصيص الأماكن

إن الشقة المؤجرة حاليا مخصصة لاستعمال مكتب محاسب ولايسوغ للمستأجر تغيير الاستعمال من غير موافقة المؤجر صراحة وكتابة .

التكاليف والشروط

تم هذا الايجار تحت التكاليف والشروط العادية والقانونية المتبعة في مثل هذا الشأن وخاصة الآتية التي يلتزم المستأجر بتنفيذها والقيام بها وهي :

1) يأخذ المستأجر الشقة المؤجرة والاثاث الموجود بها في الحالة التي هي عليها الآن من غير أن يطلب من المؤجر ايه ترميمات أو أي اصلاح كان .

2) يستغل الشقة المؤجرة كأب أسرة صالح ويقوم بصيانتها على أحسن حال بحيث يردها في نفس الحالة عند انتهاء أمد الايجار ويعوض الاشياء المنقولة التي تنقص أو تفسد أو تصير غير صالحة لاستعمال .

3) يجب على المستاجر ان يضع في الشقة الموجرة اثاثا وأشياء منقولة تكون قيمتها كافية لضمان مقابل الايجار وتنفيذ شروط العقد بعد .

4) لا يسوغ له جعل اي فتح في الجدران الاساسية او الجدران الفاصلة ولا أي تغيير في الاماكن المؤجرة من غير موافقة المؤجر صراحة وكتابة غير ان التزيينات والتحسينات والاجهزة التي يجعلها المستاجر تبقى عند انقضاء مدة الايجار ملكا للمؤجر ومن غير تعويض منه .

5) يتحمل المستأجر المضايقة الناتجة عن الترميمات التي قد تصير لازمة للشقة المؤجرة اثناء مدة الايجار ولودامت الاعمال اكثر من اربعين يوما .

6) يؤمن ضد أخطار الحريق الاجهزة والاثاث والاشياء المقولة وكذا اخطار الايجار والجوار لدى شركة التامين ويوفي بانتظام الاقساط ويبين ذلك للمؤجر عند أول طلب منه .

7) يسهر على هدوء العمارة حتى لا تقع فيها فوضى سواء منه أو من مستخدميه أو من الزبائن .

8) يخبر فورا المؤجر بكل فساد أو خسارة حدثت في الشقة المؤجرة التي يجب اصلاحها على عاتق المؤجر .

9) لا يمكن له ان يطلب الرجوع بالضمان على المؤجر وذلك على الحوادث التي قد تحدث سواء له أو لمستخدميه أو لزبائنه في الاماكن المؤجرة لأي سبب كان .

10) يوفى جميع الضرائب والرسوم ويتحمل التكاليف المتعلقة بالتنظيف للبلدية والشرطة التي هي عادة ع
لمستأجرين حتى لايكون أي رجوع على المؤجر الذى لايتحمل الا الضريبة العقارية .

11) يوفي كذلك استهلاكه للماء والغاز والكهرباء وايضا نفقة صيانة العتاد وايجاره .

12) لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الايجار او يؤجر ايجار فرعيا كل ما استأجره او بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر .

13) أخيرا يوفي جميع المصاريف والحقوق والاتعاب لهذا العقد وتوابعه العادية والقانونية بما فيها نفقة نسخة تنفيذية للمؤجر .

مقـــابـــل الايجـــار

وزيادة على ذلك تم هذا الايجار بمبلغ سنوى قدره سبعة الاف ومائتا دينار (7.200،00) التي يجب على المستاجر ان يقوم بوفائها للمؤجر القابل في كل ستة اشهر ومسبقا في أول جانفي وأول جوليت من كل سنة .

وفي هذا الشأن اتفق الطرفان صراحة على ما يلي :

1) يكون وفاء الايجار في الشقة المؤجرة ولايمكن ان يدفع الا بوسائل الوفاء القانونية ولا في مكان أخر ولا بكيفية أخرى

ويفسخ هذا الايجار حتما إن ظهر ذلك للمؤجر عند عدم وفاء قسط واحد في المواعيد المتفق عليها أو عند عدم تنفيذ شرط من شروط الايجار بعد انقضاء شهر على مجرد أمر بالوفاء او تنبيه للتنفيذ يبقى دون نتيجة رغم العرض والايداع اللاحقين .

لهذا الشأن فان الطرفين اتفقا على اختصاص السيد رئيس محكمة ....
للحكم بمجرد أمر في جلسة استعجالية :

1) يفسخ هذا الايجار عند عدم الوفاء بعد أمر به أو عدم تنفيذ بعد تنبيه عليه .

2) باخراج المحتل ان اقتضى الأمر وكل محتل من قبله . وأن توفي المستاجر قبل انقضاء امد الايجار فيكون تضامن والتزام غير قابل للتجزئة بين ورثته أو ممثلية الذين لايمكن لهم المناقشة ولا التقسيم ويتحملون بنفقة الاعلان الذي يوجه لهم طبقا للقانون ، مادة 236 من القانون المدني .

الضمـــــان

لأجل أمن وضمان تنفيذ شروط هذا العقد وخاصة وفاء مقدار الايجار واعادة الاجهزة والأشياء المنقولة المذكورة أعلاه في حالة حسنة فإن السيد ....

المستأجر سلم بوجه الضمان للمؤجر المعترف بهذا التسليم مبلغا قدره ألفي دينار (2،000،00) بوسائل الوفاء القانونية دون رؤية الموثق الموقع أدناه .

ويلتزم المؤجر باعادة هذا المبلغ للمستأجر عند انقضاء أمد الايجار دون فائدة بعد ما يثبت له أنه سدد جميع ما بذمته من الإتاوات والضرائب .

المـــوطـــن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار كل طرف سكناه المذكوره أعلاه موطنا له .

اثباتا لمـا ذكــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه ....

سنــة ....

يــوم ....

وبعد تلاوة نص هذا العقد وقع الحاضر مع الموثق .

الاجـــراءات :

يسجل هذا العقد .

تسليم نسخة تنفيذية للمؤجر .

ونسخة عادية للمستأجر .

العقــود ألـمدنيــة

دفتــر الشـروط

أعد هذا الدفتر للشروط تنفيذا للحكم الصادر من محكمة ....

بتاريخ .... القاضي بالبيع بالمزاد العلني ليرسو على آخر مزايد لبيع ....

كائن بـ .... نهج ....

رقم ....

بطلب ومتابعة وسعي من السيد :

.... التاجر ، الساكن بـ ....

نهج .... رقم ....

المولود بـ .... في ....

ضـد :

السيد .... التاجر ، الساكن بـ .... نهج .... رقم

....

وبحسبه يقع بواسطة القاضي الموقع أدناه ، بقاعة المزاد العلني بمحكمة .... البيع بالمزاد العلني ولآخر مزايد بيع العقار الآتي تعيينه .

التعييـــن :

عقار للسكنى والتجارة كائن بـ .... نهج .... رقم .... مشيد على سطح أرض مكون من طابق أرضي وطابقين علويين مغطى بسطح ومشتمل على ست شقق وست محلات تجارية مع الأرض المشيد عليها العقار المذكور وما يتبعه ، التي مساحتها مائة وثمانون مترا مربعا تقريبا تحمل رقم .... فرع .... من مخطط مسح الاراضي .

ومحل تجارى لتحميص القهوة كائن بالطابق الارضي بالعقار المذكور المعين أعلاه مكون من محل مركزي ومحلين خلفيين ويحتوي المحل التجاري على الآلآت والأدوات التالية :

....

....

....

التكاليف والشروط

يلتزم الراسي عليه المزاد بأخذ العقار أو المحل التجاري وتوابعهما في الحالة التي يكونان فيها يوم المزاد العلني ، ولا يكون ضمان أو رجوع لا من جهة ولا من أخرى بسبب الجدار المشترك أو تدهور في البناء أو قدمه أو خطأ في التعيين أو في المساحة وان الفرق بالزيادة أو النقص ولو تجاوزت جزءا من عشرين تبقى لصالح أو على حساب الراسي عليه المزاد .

الارتفاقات

يتحمل الراسي عليه المزاد الارتفاقات السلبية كيفما كانت طبيعتها ظاهرة أو مخفية ، مستمرة أو منقطعة ، المترتبة أو التي ستترتب على العقار ، ما لم يمتنع بالاجابية التي لصالحه ان وجدت وذلك كله تحت مسووليته دون ان يرجع على البائع فيما ذكر ، ومن غير أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحقه بسندات صحيحة ، على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون ، وغير مخالفة للشهر العقاري .

الملكية والانتفاع

يصير الراسي عليه المزاد مالكا للعقار أو المحل التجاري بمجرد رسو المزاد عليه ، وله حق الانتفاع ابتداء من تاريخه فيما يخص المحل التجاري ، ويقبض مقابل الايجار من اليوم الاول الذي يلي تاريخ رسو المزاد .

الضرائب والتكاليف

يؤدى الراسي عليه المزاد ابتداء من يوم الشروع في الانتفاع سائر الضرائب والرسوم والاتاوات وغير ذلك من التكاليف التي يخضع لها العقار أو المحل التجاري ، بحيث لا يكون البائع متبوعا ولا يبحث عنه في هذا الشأن .

....

....

....

....

....

....

....

أصل الملكية فيما يخص العقار

ان هذا العقار ملك في الشيوع وبنسبة الثلث لكل من السادة :

.... و .... و ....

عن طريق الشراء من السيد .... بموجب عقد تلقاه

الاستاذ .... الموثق بـ .... بتاريخ .... أشهر بالمحافظة العقارية بـ

.... في .... مجلد .... رقم ....

أصل الملكية السابقة

ان العقار المعين أعلاه كان ملكا للسيد .... حيث اشتراه من السيد .... بموجب

عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... بتاريخ .... وأشهرت منه نسخة

بالمحافظة العقارية لولاية .... في .... مجلد .... رقم ....

أصل الملكية فيما يخص المحل التجاري (لتحميص القهوة)

ان المحل التجاري المذكور هو ملك أيضا في الشيوع بنسبة الثلث لكل من السادة .... و

.... و .... عن طريق الشراء من السيد .... بموجب عقد

تلقاء الاستاذ .... الموثق بـ ....

وان المحل التجاري مسجل بالمركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم .... في ....

الاشتراكات المختلفة

يتحمل الراسي عليه المزاد بتنفيذ الاشتراكات والتعهدات وخاصة ما يتعلق بالماء والغاز والكهرباء.

مصاريف المزاد العلني

على الراسي عليه المزاد أن يسدد بين يدي القاضي الموقع أدناه زيادة ، ودون نقص في ثمن المزايدة ، حالا وفي آخر أجل اليوم الذي يلي رسو المزاد ، المصاريف التالية :

1. المصاريف السابقة للمزاد العلني .
2. حقوق الدمغة والتسجيل وشهر محضر المزاد العلني ودفتر الشروط وكذا المصاريف التابعة والناتجة عن ذلك .
3. مصاريف نسخة المزاد العلني للراسي عليه ونسخة تنفيذية للبائع .
4. وعموما جميع المصاريف الأخرى التي تنتج عن المزاد العلني .

الحصر والاتلاف

لا يسوغ للراسي عليه المزاد قبل أداء ثمن المزاد العلني كاملا أن يجعل أي تغييرفي العقار المعروض للبيع ولا يقوم بأي هدم ولا أي اتلاف ولا تعديل ولا تحويل للمحل التجاري المعروض للبيع .

دفع الثمن وتوزيعه

ان الثمن النهائي للمزاد العلني يوزع على العقار والمحل التجاري بنسبة ثمن الافتتاح لكل واحد منهما ، وعلى الراسي عليه المزاد أن يدفع الثمن خلال الخمسة عشر يوما من تحقيق الشرط المعلق المنصوص عليه فيما بعد ، ولا يسوغ له أن يؤخر دفع الثمن لأي سبب كان .

غير أنه يجب عليه أن يودع فور رسو المزاد عليه بين يدي القاضي الموقع أدناه مبلغا يساوي ثمن المزايدة ، ويخصم هذا المبلغ من الثمن الذي يعطى للبائع يوم امضاء عقد المخالصة الذي يثبت دفع ثمن البيع بالمزاد العلني .

اجـراءات الاشــهار

يلتزم الراسي عليه المزاد بشهر نسخة من محضر البيع العلني ودفتر الشروط بالمحافظة العقارية .

يجب عليه أيضا القيام بالاجراءات القانونية التي تتعلق بالمحل التجاري وزيادة يجب عليه أن يسجل اسمه في أقرب وقت ممكن في السجل التجاري للولاية .

وإن ظهرت خلال القيام بهذه الاجراءات أو بعد وجوده تسجيلات أو نشر أو تأشيرات على العقار أو المحل التجاري أو معارضات من طرف الدائنين فانه يجب على البائع احضار رفع اليد وشهادات الشطب بمصاريفه في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ اشعاره بذلك في موطنه المختار لهذا الغرض .

وان لم يتم الراسي عليه المزاد الاجراءات المتحمل بها ، فانه لا يمكن له التعرض لدفع الثمن الذى بين يدي القاضي الا اذا كان هناك مانع شرعي لدفع الثمن .

امتياز البائع ودعوى الفسخ

لأمن وضمان أداء ثمن البيع بالمزاد العلني وكذا تنفيذ التكاليف والشروط فان العقار والمحل التجاري المعروضين للبيع يبقيان مخصصين امتيازا خاصا للبائع . أما العقار فطبقا للمادة 99 من القانون المدني وأما المحل التجاري مع عناصره المعنوية والعتاد والاثاث التابع له فطبقا للمادة 96 من القانون التجاري .

وزيادة ، فان دعوى الفسخ المقررة بالمادة 119 من القانون المدني والمادة 109 من القانون التجاري فتحتفظ صراحة لفائدة البائع .

يجب على الراسي عليه المزاد أن يقوم في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ الرسو باجراءات تسجيلات امتياز البائع مع دعوى الفسخ لدى المحافظة العقارية ولدى كتابة ضبط المحكمة ، الفرع التجاري .

وعند عدم تبرير القيام في هذا الأجل باجراءات التسجيل فانة يسوغ للبائع القيام بها على مصاريف الراسي عليه المزاد

التـأمـيـن

يجب على الراسى عليه المزاد ان يجعل تامينا على العقار والمحل التجارى المعروضين للبيع ضد اخطار الحريق وتظلم الجيران بمبلغ يساوي ثمن البيع بالمزاد العلني ، وطول المدة التي هو مدين فيها بمبالغ البيع .

كما يجب عليه اعلام البائع حالا بشركة التأمين التي جعل فيها الاكتتاب ، بحيث تعود الفائدة للبائع او دائنيه في حالة كارثة ويكون لهم وحدهم الحق في قبض التعويض من شركة التأمين الذى يخصم من ثمن البيع واعطائه مخالصة عل ذلك

بعمل اخبار لشركة التأمين بالبيع بالمزاد العلني مع معارضة لأداء التعويض بالسعي من البائع ليضمن له ولدائنيه الاستفادة من التعويض .

تعدد المزايدين

اذا تعدد المزايدون على العقار والمحل التجارى المعروضين للبيع ، فان الراسي عليهم المزاد يكونون متضامنين فيما بينهم في اداء ثمن البيع وتنفيذ تكاليف وشروط المزاد العلني ، كما ان حقوق ودعاوى البائع لا تجزأ .

إعادة المزايدة .

عند عدم دفع الراسي عليه المزاد الثمن ، او عدم تنفيد شرط من شروط المزاد العلني او الايداع المنصوص عليه اعلاه يمكن للبائع او الدائنين المسجلين اعادة بيع العقار والمحل التجارى اللذين بيعا بالمزادطبقا للمدة 396 وما يليها من قانون الاجراءات المدنية .وتكون اعادة البيع منفردة وللمحل التجاري .واذا كان ثمن اعادة المزايدة اقل من ثمن المزايدة السابقة ، فيجبر المزايد الجاديد على دفع الفرق اصلا بكل الطرق القانونية امتثالا للمادة 399 من قانون الاجرأات المدنية واذا كان على العكس ثمن المزايدة الثانية يفوق ثمن المزايدة الأولى فان الفرق يكون للبائع اوللدائنين المسجلين تعويضا للضرر .ولا يمكن بحال للمزايد المتخلف ان يرجع سواء على الراسي عليه المزاد الجديد او على البائع بالمصاريف والحقوق والرسوم التي قد يكون دفعها وتبقى لصالح الراسي عليه المزاد الجديد .ان الراسي عليه المزاد في اعادة المزايدة يشرع في الانتفاع ابتداء من اليوم الذي يصرح فيه برسو المزاد لصالحه .وزيادة على ذلك ، يخضع الراسي عليه المزاد في اعادة المزايدة لشروط دفتر الشروط وخاصة فيما يتعلق بنقل الملكية ودفع ثمن المزايدة .

تحديد طريقة المزايدة .

لا يمكن ان تكون المزايدة بأقل من عشرة الاف دينار .تجعل المزايدة سواء على حصلة واحدة او على حصتين منفصلتين تشمل احداهما المحل التجارى ، والاخرى العقار ولأكثر عارض والاخر مزايد .ولايصرح بها الابعد انطفاء الشمعات الثلاث التي تشعل على التوالي مدة دقيقة لكل واحدة ، والأخيرة منها تحترق وتنطفيءُ دون مزايدة جديدة .

ثمن الافتتاح او الثمن الأساسي

زيادة على التكاليف والشروط المقررة أعلاه ، فان المزايدات تقبل على الثمن الأساسي الذي قدره : ....

منه .... للعقار .

و .... للمحل التجاري .

الشـروط المـعـلـقـة

يخضع بيع العقار والمحل التجاري المعروضين للبيع بالمزاد العلني لشرط معلق يتحمله الراسي عليه المزاد :

1)- دفع ثمن البيع بالمزاد العلني للبائع .

السـنـدات

يسلم البائع للراسي عليه المزاد وقت اداء الثمن ، سندات الملكية .

اخـتـيـار الـمـوطـن

يجب على الراسي عليه المزاد أن يختار موطنه في الوقت الذي يرسو عليه المزاد ، وفي دائرة المحكمة .

اختصاص الجهة القضائية

تكون محكمة .... هي المختصة الوحيدة للنظر في جميع الاشكالات التي قد تطرأ فيما يتعلق بتنفيذ تكاليف وشروط البيع بالمزاد العلني وتوابعه ، كيفما كانت طبيعة النزاعات ، ومحل سكنى الطرفين المعنيين .

الحالـة المـدنيـة

يشار هنا أن البائع من جنسية جزائرية يطبق عليه قانون الأحوال الشخصية ، وأنه ليس في حالة حجر ولا افلاس ولا تسوية قضائية ولا توقف عن الأداء وليس له مجلس عائلي .

الخاتـمـة

حرر هذا الكراس للشروط بمكتب القاضي الموقع أدناه

بمحكمة ....

سنة ....

....

وفي ....

....

....

بيــع شقــة

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع ادناه

حضر

السيد .... بن .... المولود بـ .... في ....

.... التاجر حرفه ، الساكن .... الذي صرح أنه باع

بموجب هذا العقد ملتزما بجميع الضمانات القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشان .

الى السيد .... ابن .... المولود بـ

.... في .... الموظف حرفه ، الساكن

.... الحاضر والقابل بنفسه .

الاموال العقارية المعينة فيما بعد .

التعيين

1) الاماكن ذات الطابع السكني الكائنة بـ .... نهج

.... رقم .... التابعة لعمارة مشتركة .

وتتمثل هذه الاماكن في شقة كائنة بالطابق .... من العمارة المذكورة وهي

مكونة من ثلاث غرف ومطبخ وبيت الحمام ومرحاض مساحة هذه الشقة

.... مترا مربعا .

2) نسبة أربعين جزء للالف (1000/40) من الاجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها ، هذه الشقة والتي تحمل رقم 6 من الجدول الوصفي للتقسيم المشهر بالمحافظة العقارية بـ .... في

.... مجلد .... رقم ....

وهذه الاموال والحقوق العقارية المبيعة حاليا كما هي موصوفة ومفصلة في الجدول الوصفي للتقسيم المشار اليه أعلاه ، وكما هي موجودة وممتدة ومتواصلة وما تحتوي عليه من المنافع والمرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ وهي معروفة أتم المعرفة من المشتري الذي اقر أنه رءاها وعاينها لغرض هذا العقد .

أصـل الملكيـة مـن حيـث البائـع

أن الشقة المبيعة حاليا هي ملك للبائع السيد .... عن طريق الشراء من

.... العـامـل بـ ....

.... بموجب عقد تلقاه الاستاذ ....

.... في .... وقد تم هذا الشراء بثمن رئيسي

.... دينار وفي نقدا واعطيت عليه مخالصة في نفس العقد .

وأشهرت نسخة من ذلك العقد بالمحافظة العقارية بـ ....

.... مجلد .... رقم ....

- 1 .

أصـل الملكيـة السـابقـة

أن الطرفين (وخاصة المشتري) يعفيان صراحه الموثق الموقع ادناه من أصل ملكية الشقة المبيعة حاليا ذاكرين أنهما يرجعان الى البيانات الواردة في عقد شراء السيد .... البائع المحال أعلاه .

التـكـاليـف والشـروط

أن هذا البيع تم تحت الشروط والتكليف الاتية :

التي يلتزم المشتري بتنفيذها والقيام بها وهي :

يأخد الاموال العقارية المبيعة على حالتها الراهنة ومن غير رجوع على البائع لأي سبب كان وخاصة لرداءة البناءات أو الخطاء في تحديد المشتملات أو في المساحة أو اشتراك في حائط .

يتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة والباطنة المستمرة وغير المستمرة المترتبة أو التي يمكن ترتيبها على الاموال المبيعة وله الحق في الاستفاده من الارتفاقات الاجابية اذا وجدت وعلى مسؤوليته دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحقها بمقتضى سندات صحيحة لم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري .

وفي هذا الصدد أقر البائع أن ليس في علمه أن هذه الشقة قد ترتبت عليها ارتفاقات أخرى وأنه شخصيا لم يمنح أي

ارتفاقات ولم يسمح لأي أحد اكتسابها.

يخضع بقوة القانون لاحكام الجدول الوصفي للتقسيم المشار الية أعلاه وكذا دفتر الشروط المنظمين لكيفية استغلال الاملاك العقارية المملوكة ملكية مشتركة.

يسدد من يوم تملكه لشقة المبيعة جميع المساهمات والاتاوات والضرائب والاشتراكات والتكاليف الاخرى كيفما كانت المترتبة أو التي تترتب على الشقة.

وأخيرا يؤدي جميع المصاريف والحقوق وأتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه القانونية والعادية.

الملكيــــة والاستـغـــلال

يصير المشتري مالكا للاموال العقارية المبيعة حاليا ابتداء من هذا اليوم بالحيازة الحقيقيةوالفعلية لصالحه سواء بالسكن أو بقبض مقابل الايجار.

الثمـــن

فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط وحق الاستغلال فإن هذا البيع تم بعد ايجاب وقبول الطرفين بثمن رئسى قدره........................... (يكتب المبلغ بالحروف والارقام).

اعترف البائع أنه قبض من المشتري هذا الثمن بوسائل الوفاء القانونية كما هو ثابت من محاسبة الموثق الموقع أدناه،

الشهر العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ............................ بسعي من الموثق الممضي أسفله.

وأن ثبت من الشهادة التي تسلم أثر هذا الاجراء قيد رهن على الشقة المبيعة يجب على البائع العمل على رفع اليد وشطب هذا القيد أثناء شهر من يوم الابلاغ الذي يجعل له بموطنه المختار وعلى نفقته.

الحالة المدنية وغيرها

صرح البائع تحت مسؤولية أنه من الجنسية الجزائرية وأنه ليس تحت طائلات الحجر أو الاكراه أو التوقف عن الادا[ء] الافلاس وأنه ليس في حالة يمكن محاكمته من أجل ارباح غير مشروعة يمكن بسببها الاخذ الكلي أو الجزئي لا ملا[كه] وأنه خاضع للنظام العام ولا يخضع للرهن القانوني الخاص لاملاكه العقارية وأن هذه الشقة صافية وخالية من أي دين كما أضاف بأنه لم يتلق أية عقوبات لنقص أهليته المدنية والتي تمس بحقوقه الوطنية .

تسليم المستندات

سلم البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من عقد بيع مؤرخ في .... ولا يسلم أي سند ملكية آخر للمشتري الذي يحل محل البائع في جميع حقوقه ودعاواه لا ستخراج كل نسخة أو ملخص عقد أو سند يحتاجه وهذا على نفقته الخاصة .

الموطن

من أجل تنفيذ هذا العقد اختار كل واحد من الطرفين سكنه المذكور أعلاه موطنا معتادا له يمكن مخاطبته فيه عند الاقتضاء .

تلاوة القوانين والتأكيدات

قبل ختم هذا العقد تلا الموثق الممضي أسفله على مسامع الطرفين نصوص المواد 113 ، 118 ، 119 ، 133 ، 134 من الامر رقم 105/76 المؤرخ في التاسع ديسمبر 1967 المتضمن قانون التسجيل . وبعد استفسارهما من طرف الموثق الموقع أدناه أكد الطرفان تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن هذا العقد يتضمن القيمة الحقيقية للشقة المبيعة وزيادة على ذلك فان الموثق الموقع أدناه لا يعلم بان هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد ب .... بمكتب الموثق الموقع أدناه .

سنة .... وفي يوم .... وبعد التلاوة وقع الطرفان والموثق .

ملاحظة : اذا كان أحد الطرفين لا يحسن الكتابة بطلب الموثق احضار شاهدين .

الاجراءات : يسجل هذا العقد في مدة شهر ويشهر بالمحافظة العقارية للولاية ، توجه رسالة لمصالح الضرائب ، وطلب الحالة السلبية للشقة المبيعة من المحافظ العقاري .

ولا يسلم الموثق ثمن البيع الا بعد الحصول على الشهادة السلبية العقارية والضريبية .

نظام الملكية المشتركة

لدى الأستاذ .... الموثق بـ........................ الموقع أسفله.

حضر

1) السيد ....
....

2) السيد ....
....

3) السيد ....
....

الذين طلبوا بموجب هذا العقد اعداد نظام الملكية المشتركة للعقار المعيّن بعد المملوك بينهم على الشيوع.

أنّ نظام الملكية المشتركة يشتمل على الفصول التالية:

أ) تعيين العقار.

ب) أصل ملكية العقار المذكور.

ج) وصف وتقسيم هذا العقار.

التعيين

عقار مبني كائن بـ .... (يمكن أن تكون عمارة أو مجموعة بنايات متجاورة أو متلاصقة).
(يعين العقار حسب السندات المقدمة).

أصل الملكية

أن هذا العقار أنجز للماثلين ....
....

بوضع أصل الملكية كاملا كما هو مدرج في العقد).

الجدول الوصفي للتقسيم

1	أرضي	40 م 2
2		
3		
4		
5		
6		
7	أرضي	87 م 2
8	أول	102 م 2
9	أول	100 م 2
10	أول	100 م 2
11	أول	98 م 2

الفصل الأول

نظام الملكية المشتركة

لغرض تفادي الصعوبات والمنازعات بين الشركاء في الملك المستقبلين للعمارة المعنية وفي علاقات الجوار الملكية المشتركة، أعدّت كما يلي شروط نظام الملكية المشتركة المحددة لحقوق والتزامات الشركاء في الملك وذوي حقوقهم التي يلتزم كل الشركاء في الملك وأصحاب حق الانتفاع والمستأجرين والمستعملين بالامتثال إليه.

قسمة العقار

المادة الأولى: لأجل البيوعات التي تجعل مستقبل يقسم العقار المعني الى أجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك والى أجزاء مشتركة التي عليها كل مالك من بعد وكذا حق الاستعمال والانتفاع مع الالتزام في المقابل بأداء الأعباء المفروضة الآتية .

الاجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك

يكون لكل مالك الملكية المقسومة (غير المشاعة) والمانعة للشقة أو المحل الذي اشتراه .

هذه الملكية المانعة تشمل خاصة الحيطان الداخلية مع أبوابها واوافدها والشبابيك الخارجية والشرفات وكل القنوات الداخلية والمراحيض والبلوعات وخزائن الجدار وباختصار كل ما هو بداخل الشقق والمحلات باستثناء الأشياء المشروطة مشتركة في الفقرة التالية .

الحيطان الفاصلة بين شقتين أو محلين تكون مشتركة بين مالكي الشقتين أو المحلين .

الأجـــزاء المشتـركـة

تشمل الاجزاء المشتركة :

– مجموع الارض التي شيدت عليها العمارة المعنية وتوابعها ، والجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة باب المدخل على الطريق ، المدارج الواصلة الى السطح ، كل الجدران الكبيرة للواجهات والجدران الفاصل بين العمارات المجاورة ،

وبصورة عامة جميع الاجزاء التي لم تكن تابعة للاستعمال الخاص لأحد الامالكين الشركاء أو التي تكون مشتركة طبقا للقانون أو الاستعمال .

– ان الاشياء المشتركة لا يمكن تعديلها دون اتفاق من أغلبية المالكين كما سيأتي ذكرها بعد .

– ان استعمال الاشياء المشتركة تنظم من قبل النقيب كما سيشرح فيما بعد .

_ لا يحق لأي مالك أو شاغل للعمارة مضايقة المدخل الرئيسي للعمارة والسقائف ، والأروقة ، ولا أن يترك فيها أشياء يعوق استعمالها .

_ لا يمكنه أن يستعمله على الجدران أي مشجب للثياب .

_ لا يجوز ترك الاطفال يلعبون أو يستعملون الاجزاء المشتركة .

فضلا على ما تقدم فإن نظام داخلي لصيانة العقار وإستعمال الأجزاء المشتركة سينظم من طرف النقيب ويطبق على كل المالكين المشتركين أو الشاغلين لهذه العمارة

ان المصالح المشتركة كتوزيع المياه والغاز والكهرباء لا يمكن حدفها أو تغييرها الا بموافقة أغلبية المالكين .

ان كل الاجزاء التي تعتبر مشتركة للعمارة المذكورة تعود لمختلف المالكين حسب النسب التالية ....

وعليه فان الملكيات والاجزاء المشتركة (الجدران الحاملة وأقفاص المدارج) تكون مجموع الملكيات المشتركة المقسومة كما سيذكر أسفله وطبقا للمخطط البياني المرفق للعمارة على سلم 50/01 .

في حالة تغيير الشقق ، فان المالكين الشركاء المعنيين يمكنهم الحصول على توزيع جديد للنسب بين الشقق المعدلة ، مع العلم بأن مجموع النسب لا تتغير .

في حالة عدم اتفاق المالكين الشركاء ، تطبق القاعدة التالية :

يراد أو يخصم للغرفة التي اوجهتها على الطريق عشرون نسبة واذا تعلق الأمر بمطبخ يزاد أو يخصم له عشر نسب .

المادة الثانية : المساهمة في الاعباء المشتركة

ان الاعباء المشتركة من كل نوع ، التابعة للعمارة المذكورة ، توزع بين المالكين الشركاء لهذه العمارة بنفس الصفة للملكية المشتركة ، أي حسب النسب المائوية التابعة للشقة العائدة لكل منهم .

المادة الثالثة : حقوق والتزامات المالكين الشركاء

ان ملكية العمارة المذكورة المحددة حسب ما هي بين مختلف المالكين الشركاء تبرم كما يلي حقوق والتزامات المالكين المشتركين وكذا ذوي حقوقهم .

المادة الرابعة : الأجزاء المكونة للملكية استثنائية ومنفصلة وخاصة .

كل واحد من المالكين الشركاء يكون له فيما يخص الشقة أو المحل العائد اليه خصيصا ومنفصلا حتى التصرف و
واستغلاله كأشياء يملكها مليكة كاملة شريطة عدم الاستهانة بحقوق المالكين للشقق الأخرى أو المحل ، وأن لا يقوم الا
ذكرها .

يمكن له القيام بكل تصرف داخليا في الشقة أو المحل العائدين اليه وعلى نفقاته دون المساس بقنوات الت
والمجاري الأخرى .

في حالة ثقب الجدران الكبيرة أو الأعمال من أي نوع التي تنقص من متانتها أو الأعمدة الرافعة ولا يمكن القيام بهذ
الأعمال الا بعد ترخيص من المالكين الشركاء وتحت رقابة المهندس المعتمد من جمعية المالكين .

تكون أجرة المهندس على عاتق المالك طالب الأعمال مع أخذ كافة الاحتياطات اللازمة للمحافظة على متانة العقار
كما أنه يكون مسؤولا شخصيا عن كل هدم أو تدهور ناتج عن هاته الأعمال .

لكل مالك الحق في أن يقسم أو يجزء شقته أو محله كما يبدوله ، ولكن لا يمكن له فتح ابواب جديدة أو منافذ
خارجية دون رض المالكين الاخرين .

ان الشقق يجب أن تشغل بصفة راقية ومن أشخاص ذوي سيرة حسنة الذين يصهرون على أن لا يجعل أو يتركو
مستخدميهم أو شخصا اخر يسكن المحلات كلما من شأنه أن يمس بسمعة العمارة .

ان الشقق لا يمكن أن تباع أو تمنح الا جملة دون أن تقسم بأي وجه كان بحيث تحتفظ بطابعها الحالي شقق راقية
ولا يمكن ممارسة أي تجارة في أجزاء الملكية الخاصة للمالكين الشركاء ما عدا المحلات الموجودة بالطابق الارضي للعمارة

غير أن المهن الحرة كالاطباء وأطباء الاسنان والمحامين والموثقين والمهندسين المعماريين ومن على شاكلتهم وكذا المتنا
والخياطات والمصممات والسماسرة يكن لهم ممارسة مهامهم في العمارة على شرط أن زبنائهم لا يحدثون قلقا للمالكين الشركا
لا يمكن فتح اية عيادة أو مختبر التجارب أو مخبزة داخل العمارة .
كما يمنع داخل العمارة وجود مطبعة أو محلات حدادة ومصلح قدر التسخين وحرفة التلحيم .

وبصفة عامة مصنع ذي هرج أو خطر أو غير نقي أو غير ملائم أو من شأنه أن تنجر عنه الزيادة في التامين .

لا يمكن وضع أي شيء على الشرفات من شأنه المساس بنظافتها أو حسن مظهر العمارة .

يمكن للمالكين الشركاء ايجار شقتهم لكن لاشخاص لائقين يحافظون على رونق المالك أو يمارسون احدى المهن المذكورة .

ولا يمكن كسر الخشب أو الفحم على بلاط الشقق أو السطح أو الشرفات أو المغسلة وكل ضرر يثبت يتحمل اصلاحه المتسبب فيه .

أن أبواب الشقق والنوافذ والشرفات وبصفة عامة كل ما يوجد خاج الشقق رغم أنه ملكية خاصة لصاحبها فلا تغييرها دون موافقة المالكين كما سيذكر فيما بعد .

وكذا الأمر فيما يتعلق بالذهن الخارجي بما فيها أبواب الشقق الخارجية التي يجب تجديدها كلما اقتضت الظروف .

حالة عدم الاتفاق يؤخذ برأي الاغلبية .

على المالكين الشركاء أن يتحملوا المضايقات الناتجة عن تنفيذ اشغال الاصلاحات للاجزاء المشتركة دون تعويض .

السماح بدخول المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة أو تنفيذ أو القيام بالترميمات المختلفة المشتركة ، واذا ثبت ان الضرر نتج عن سوء تصرف احد المالكين أو المستأجرين فان مصاريف الاصلاح يتحملها المتسبب فيها وحده مع التعويض اذا وجب .

لا يمكن أي حيوان داخل الشقة .

وفي حالة عدم احترام هذه المادة فان المخالف يتعرض لاداء تعريفات لفائدة المالكين الاخرين كما يتخذ ضده كل تدبير لارغامه على احترام وتطبيق هذه الاتفاقات

المادة الخامسة الخدمات المشتركة

تقوم البوابة التي يختارها النقيب بالخدمات المشتركة التي تتطلبها العمارة .

ان النقيب المذكور يحدد العمل والراتب للبوابة والتي يجب ان تقوم خاصة بنظافة الاجزاء المشتركة للعمارة يمكنه فصلها أو استخلافها عند الضرورة .

ان البوابة تابعة للنقيب فقط وعليها تنفيذ اوامره الداخلة في مصلحة العمارة وبصفة عامة القيام بجميع اعمال البوابة

المادة السادسة : الاعبـــاء المشتـركـــة

ان الاعباء المشتركة تشتمل على المصاريف والنفقات التالية :

الضرائب والرسوم مهما كان نوعها التي تخضع لها كل الاشياء والاجزاء المشتركة للعمارة المذكورة .

ان مصاريف الترميمات من كل نوع سواء كانت كبيرة أو صغيرة التي تجعل للجدران الاساسية (ماعدى الترميمات الخفيفة الداخلية للشقق أو المحلات) رؤوس المداخل والتزيينات الخارجية للواجهة والشرفات والنوافذ وابوابها وملحقاتها والى قنوات الماء والغاز والكهرباء .

غير انه باستثناء الاجزاء لمختلف هذه القنوات الموجودة داخل كل شقة أو محل معد للاستعمال الخاص للشقة أو المحل وبالتدقيق ابتداء من كل عداد خاص ومجاري تصريف مياه الامطار والمياه المستعملة باستثناء الاجزاء الداخلية للاستعمال الخاص لكل شقة أو محل ومدخل البهو لكل شقة والمدارج من مدخل العمارة الى السطح .

وبصفة عامة جميع الاجزاء المشتركة

مصاريف اعادة الدهن .

مصاريف تغليف السطح لحفظه من الرطوبة .

اجرة النقيب والبوابة .

اتعاب المهندس والمعماري ومصاريف الاجزاءات .

مصاريف انارة مدخل البهو والمدارج ومصاريف الصيانة والترميمات من كل نوع .

مصاريف الاشتراك في الماء والغاز والكهرباء للاستعمال المشترك .

تأمين العمارة ضد الحريق والحوادث

التأمين ضد مسؤولية المالكين .

التأمين ضد الاخطار التي تحدثها المياه .

الترميمات والصيانة التي تجعل للمدارج والبهو جميع المصاريف والنفقات المذكورة اعلاه تكون على عاتق كل مالك بنسبة ملكيته للاجزاء المشتركة غير ان ترميمات الحواجز والشرفات والنوافذ وابوابها يوديها كل مالك .

اجرة الماء للمغسلة يتحملها المستعملون ويكون عداد خاص لترقيم الكميات المستعملة لكل واحد منهم .

تقدم النقيب كل سنة جدول للمصاريف المشتركة وموازنة حساب التسيير ويتحمل كل مالك بنسبة ملكيته واثناء الجمعية الاولى للمالكين يقرر ان لمقتضاء الحال ايداع مبلغ على الحساب بين يدي النقيب وهذا التسبيق يمكن تحديده ، وكل مالك مشترك يجب عليه ان يساهم بنسبة تساوي حصته في الاجزاء المشتركة .

المادة السابعة : تكوين الرصيد لاداء نفقات الاعباء المشتركة

ان النفقات المشتركة يتحملها مختلف المالكين بنسبة حصصهم في الاجزاء المشتركة كما هو مبين اعلاه .

غير ان الزيادات غير العادية للاعباء المشتركة الناتجة عن فعل أو اهمال مالك معين أو من شخص مسؤول عنه تبقى جملة على عاتقه ويؤديها هو وحده .

ان النفقات المشتركة يسددها النقيب كلما حل اجلها من رصيد تداول الذي مبلغه واستعماله الموقت تحددهما الجمعية العامة التي تذكر فيما بعد .

هذا الرصيد للنقيب من كل مالك بنسبة حصته في ملكية الاجزاء المشتركة وفي ظرف خمسة عشر يوما التي تلي استلام مقرر الجمعية العامة .

اذا لم يدفع المالك المبلغ الامطلوب يوجه اليه النقيب رسالة مضمنة للامتثال في اخر اجل محدد بثمانية ايام .

وعندا انتهاء هذا الاجل وتمادي المالك المشترك في عدم الدفع فان جميع الخدمات المشتركة يحرم منها .

ان المتابعات القضائية المتعلقة بدفع المبلغ الاصلي المطلوب وفوائد التاخير والمحسوبة يوميا بنسبة عشرة دج في المائة للسنة وكذا مصاريف الخصام .

وزيادة يجعل احتفاظ بالامتياز الناتج عن القانون لصالح النقيب ضد المالك المشترك الممتنع .

المادة الثامنة : نقيب المالكين الشركاء

ان نقابة المالكين الشركاء تمثل من طرف نقيب يتولى الادارة العامة للعمارة مراقبتها ، تنفيذ كل الاشغال الضرورية للاجزاء المشتركة . اختيار البوابة اصدار تعليمات لها وكذا اجبار كل واحد من المعنيين لتنفيذ التزاماته .

ان النقيب الذي يختار من بين المالكين الشركاء يعين باغلبية الاصوات وفي عدم ذلك بناء على طلب احد المالكين بامر من المحكمة بـ..

بعد سماع واستدعاء المالكين الشركاء الاخرين .

ان عزل النقيب عند الاقتضاء بنفس الكيفية وفي حالة استقالته أو وفاته أو عزله يمارس مهامه الى تعيين خلف له الشريك الذي يملك اعلى نسبة وعند التساوي فمن المسن وفي حالة غياب أو رفض هذا الاخير في المالك الذي يليه بنفس الشروط .

يمكن للنقيب بتنفيذ الترميمات الخفيفة دون اعلام المالكين .

فيما يتعلق بالاشغال الاخرى غير الخفيفة ان كان هناك استعجال فللنقيب تنفيذها حالا لكن بشرط اعلام المالكين فورا وان لم يكن استعجال يجب عليه استدعاء الشركاء المالكين للمداولة .

المادة التاسعة

الاخطار المدنية التأمين

في حالة متابعة لتعويض الضرر فان مسؤولية العمارة تجاه احد المالكين المشتركين أو الغير أو الجيران يتحملها في نظرالاخطار المدنية جميع المالكين المشتركين بنسبة حصصهم في الملكية التي يملكونها .

غير ان مسؤولية هذه الاخطار تبقى على عاتق المالك المشترك أو الشاغل الذي اقترف شخصيا الحادثة .

في نظر العقار فان الاجزاء المشتركة والشقق والمحلات يجب على النقيب تامينها لدى شركة التأمين .

ويغطى هذا التأمين :

1) اخطار الحريق واستعمال الغاز والدخان ولو لم تتبع بحريق ومن الصاعقة ولو لم تتبع بحريق الكهرباء والدينا مينو

كل المتفجرات والحرمان من الاستغلال .

2) المسؤولية المدنية لمالكي العمارة عن جميع الحولات من كل نوع التي يمكن ان تحدث سواء من العمارة (سواء كان الشئ المتسبب في الضرر اجزاء مشتركة أو خاصة باحدى المالكين الشركاء أو من المستخدمين المكلفين بصيانة العمارة (كا لمنظفات) .

3) المسؤولية الناتجة عن الحوادث التي يمكن ان تلحق هؤلاء المستخدمين الذين يكون المالكون الشركاء مسؤولين عنهم سواء مدنيا أو بموجب تشريع حوادث العمل .

يجب على النقيب ايضا التأمين بنفس الشروط ضد الاخطار المبينة في الفقرة الاولى من هذه المادة والاثاث المشترك ان لزم الحال .

المادة العاشرة : اجتماع المالكين :

يجتمع المالكون اثر استدعاء من النقيب أو بناء على طلب من المالكين الشركاء الذين يمثلون على الاقل ثلث اجزاء العمارة .

المادة الحادية عشر :

الحالات غير المقررة والتعديلات والصعوبات والمسائل التي لم تقرر بهذا النظام يفصل فيها للاعراف المحلية وعند عدمها وفقا للقانون .

يمكن للمالكين الشركاء تعديل هذا النظام لكن بمقرر يتخذ كما هو مذكور في المادة السابقة مع التحفظات التالية :

ان القرارات التي يكون من شأنها تغيير استعمال الدار وكذا المقرارات التي ترخص احداث فتح جيد في جدران الواجهة أو تعديل الفتح الموجود حاليا لنفس الجدران يجب ان تتخذ بالاجماع من المالكين الحاضرين أو الممثلين .

وفي حالة منح ترخيص لاحد المالكين الشركاء فان الاشغال تتم تحت مسؤوليته الكاملة على مصاريفه وتحت مراقبة المهندس المعماري الذي يعين خاصة لهذا الغرض في مقرر الترخيص والتي تكون اتعابه على عاتق المرخص له .

واخيرا فان تعديل توزيع الاعباء لا يكون الا برضى جميع المالكين الحاضرين أو الممثلين الذين يتحملون الاعباء التي يقع توزيعها بطلب التعديل .

ان التعديلات من هذا النوع التي قد تجعل دون رضى الجميع تبقى دون اثر بالنسبة للمالكين الشركاء الحاضرين او الممثلين الذين لم يرضوا .

المادة الثانية عشر : المنازعات ـ الاختصاص ـ الجهة القضائية .

ان جميع الصعوبات التي قد تنشأ بين مختلف المالكين في شأن تنفيذ هذا العقد او تطبيق نظام الملكية المشتركة المذكور اعلاه تطرح لتحكيم شخصين يعينين من المالكين يعد اجتماعهم كما هو مذكور في المادة الحادية عشر .

تختار الاقليمة حكما ، ويمكن للحكمين ان يعينا حكما ثالثا للفصل بينهما في عدم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث يعين هذا الاخير من رئيس المحكمة بمجرد امر .

وان تعذر لسبب من الاسباب تعيين الحكمين فجميع الصعوبات والمنازعات يفصل فيها طبقا للقانون العام وتطرح على محكمة البلدة التي يعطى لها من الان الاختصاص اللازم كيف ما كان موطن المالكين .

المادة الثالثة عشرة : وجـــوب التـنـفـيـــذ

ان هذا النظام يعرض على جميع المالكين المستقبلين للعمارة المذكورة ، ويشهر في علم الغير بتسجيله في المحافظة العقارية لولاية ....

وزيادة فان هذا النظام يفرض على جميع ورثة وممثلي او ذوي حقوق المالكين في جميع عقود نقل الملكية يشار الى أن نظام الملكية المشتركة والمالكين الجدد يتحملون بتنفيذه ويعينون موطنهم مع اختصاص محكمة كذا .

وان لم يعين طرفا العقد ، محل سكناهما ببلدية كذ ....

فان موطنهم يعين بقوة القانون بمكتب التوثيق الذي ابرم هذا العقد ، اين توجه جميع الاستدعاءات والتعليمات والمراسلات والعقود القضائية وغير قضائية .

الاشهــــــار

تشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لولاية..
....

الحـالـة المـدنيـة

ان المالكين المشتركين يصرحون تحت العقوبات القانونية وتحت اليمين انهم مواطنون جزائريون وانهم ليسوا في حالة افلاس ولا في حالة توقف عن الاراء وليس لهم مجلس قضائي .

وانهم ليسوا حاليا ولا من الممكن ان يكونوا مستقبلا محل متابعة بمقتضى النصوص السارية المفعول من اجل المساس بالتراث الوطني .

وان الاموال العقارية محل نظام الملكية المشتركة هي صافية وحرة من جميع اعباء الديون كيف ما كانت .

تصـريـحـات

صرح الاطراف ان هذه الشروط تمت بينهم مباشرة دون مساعدة ومشاركة الموثق الموقع ادناه الذي ما هو الا مجرد محرر لاتفاقاتهم .

المـصـاريـف

جميع المصاريف والحقوق والرسوم لهذا العقد وتوابعه يتحملها ويؤديها المالكون المشتركون .

المـوطـن

اتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الاطراف سكنى كل واحد ليكون موطنا له .

تـلاوة القـوانيـن الضريبيـة

قبل الختام وطبق لقانون تلا الموثق المواد 113 و 115 و 116 و 117 و 118 و 119 من قانون التسجيل والمادتين .... من قانون العقوبات

إثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ..

بمكتب الموثق الموقع ادناه به ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الاطراف مع الموثق .

الاجـــــــراءات

1) التسجيل العقد

2) شهرة بالمحافظة العقارية

3) تسليم نسخة لكل مالك

قسمة ودية لقطعة أرض معدة للبناء

لدى الاستاذ .... الموثق بـ...

الممضي أسفلـه .

حضـر

1) السيـد ....

2) السيـد ....

3) السيـد ....

الذين طلبوا بموجب هذا من الموثق الموقع أن يحرر في الشكل الرسمي اتفاقهم الرضائي فيما توصلوا اليه بينهم المتضمن القسمة الودية لقطعة أرض معدة للبناء قصد الخروج من الشيوع المفروض عليهم قانونا بموجب العقد المحلل فيما بعد .

التعييـــن

قطعة أرض معدة للبناء كائنة بـ .... نهج ....

أوحي ______ بلدية هذه الاسم ذات مساحة ....

تحمل رقم .... من مخطط المسح ـ أو التخصيص ـ أو المصلحة التبوغرافية .

ومجموع البناءات المشيدة فيها ان وجدت .

هذه القطعة محدودة كالتالـــي :

من ....

من ....

من ....

من ....

أصـل الملكيـــة

اجرت هذه القطعة للمتقاسمين الحالين عن طريق ....
....
....

أشهرت نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لولاية ....

أصـل الملكيــة السابـــق

يذكر إن دعت الحاجة اليـه .

تجزئـة القطعــة

جزئت قطعة الارض المعنية أعلاه بحسب مخطط التجزئة المقام بالمراضاة بين الاطراف من طرف السيد .... الخبير العقاري بـ ....
في ....
المصادق عليه من المصلحة العمرانية لبلدية .... أو ولاية ....
.... تبعا لقرار رقم .... مؤرخ في ....
الى ثلاثة حصص تحمل الارقام 1 2 3 أو الاحرف ، أ ، ب ، س ، وبيانها :

الحصة رقم (1) أو (أ) ملونة فوق المخطط بلون........................
مساحتها .... وهي محدودة كما يلي :

الحصة رقم (2) أو (ب) ملونة فوق المخطط بلون ....
.... مساحتها ....

وهي محدودة كالتالي :

الحصة رقم (3) أو (س) ملونة فوق المخطط بلون .... مساحتها ....

وهي محدودة كالتالي :

....

....

....

....

القيمــــة

قدرت قيم الحصص الناتجة عن هذه القسمة كما يأتي :

الحصة الأولى بـ..

الحصة الثانية بـ..

الحصة الثالثة بـ..

المجموع العام للقيم..

التقسيم بحسب الحقــوق

نظرا لتساوي أنصبة المتقاسمين في ذات العقار المقسوم فإن حقوقهم في القيم تكون متساوية أيضا أي

.... لكل واحد منهم ....

....

....

التوزيـــــع

1) من أجل اعطاء المتاقسم الأول السيد ....
حقوقه البالغة .... من القيمة الاجمالية العقار المقسوم .

تنازل له المتقاسمان الثاني والثالث (فلان وفلان) عن كافة حقوقهما في الحصة ....
.... المساوية قيمتها لحقوقه .

2) من أجل اعطاء المتقاسم الثاني السيد .... حقوقه البالغة ....
من القيمة الاجمالية للعقار المقسوم .

تنازل له المتقاسمان الاول والثالث (فلان وفلان) عن كافة حقوقهما في الحصة
.... المساوية قيمتها لحقوقه .

3) من اجل اعطاء المتقاسم الثالث السيد .... حقوقه البالغة ....
من القيمة الاجمالية للعقار المقسوم .

تنازل له المتقاسمان الاول والثاني (فلان وفلان) عن كافة حقوقهما في الحصة المساوية قيمتها لحقوقه .

عـــدم وجـــود معـــدل الفـــرق

يتضح مماسبق أن هذا التجزئة تمت دون معدل فرق ولارجوع من طرفه على الاخرين .

التكاليـف والشـروط

تمت القسمة الحالية على التكاليف وبالشروط القانونية والعادية المتبعة في مثل هذا الشأن وبالأخص ما يأتي :

1) يحوز كل واحد من المتقاسمين الحصة الموزعة اليه على حالتها الراهنة دون رجوع أحدهم على الاخرين لأي سبب كان ، لاسيما بسبب سوء حال الارض أو باطنها وكذا دون ضمان بسبب غلط في التعيين أو المساحة .

2) يتضمن كل منهم للاخرين كل تعرض أو استحقاق طبقا لاحكام المادة 731 من القانون المدني .

3) يتحمل كل متقاسم الارتفقات المترتبة على حصته حالا أو مستقبلا مهما كان نوعها كما ينتفع بالارتفقات التابعة لحصته إن كانت تحت مسؤوليتهم من دون رجوع أحدهم على الآخرين من دون تخويل هذا الشرط . أيا كان أكثر مماله أو حتى أن يكون له من الحقوق أو التي يثبتها بكل وثيقة قانونية غير متقادمة أو قانون الشهر العقاري .

4) وأخيرا فانهم يسددون الرسوم والضرائب من أي نوع كانت على القطع المعينة لكل واحد منهم ابتداء من يوم الشروع في الاستغلال .

الاستـــغلال

يصير كل من المتقاسمين بموجب هذا العقد مالكا لحصة طبقا لاحكام المادة 730 من القانون المدنـــي . ويستغلها بجميع أوجه الاستغلال القانونية .

المصــاريف

يتحمل المتقاسمون مصاريف العقد الحالي وجميع توابعه القانونية بالمساواة بينهم .

الشهـير العقـاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بمكتب المحافظة العقارية لولاية...

الحالــة المدنيــة

صرح المتقاسمون أنهم :

1) من جنسية جزائرية

2) انهم غير محجوز عليهم ولا مفلسين ولا في حالة تسوية قضائية ولا في حالة التوقف عن الدفع

3) وبأنهم غير قابلين للمتابعة بالارباح غير الجائزة أو المروق من الوطنية اللذين ربما أديا الى مصادرة أموالهم كليا أو جزئيا .

المــوطــن

اختار كل واحد من المتقاسمين محل سكناه المذكور أعلاه ، موطنا لتنفيذ هذا العقد .

تــلاوة القــوانيــن الضــريبيــة

قبل اتمام الاجراءات تلا الموثق الموقع أدناه على الحاضرين أحكام المواد 113 و 118 و 133 و 134 من قانون التسجيل

اثبــاتــا لمــا ذكــر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه بـ ....

سنــة..

وفــي...

وبعد التلاوة وقع الحاضرون مع الموثق ....

الاجــراءات

1) التسجيــل

2) الشهر في المحافظة العقاريــة ....

بيع دار باداء الثمن ناجزا

امام الاستاذ .... الموثق بـ ....
.... الموقع ادناه .

حضر

السيد .... الساكن ....

المولود بـ .... في .... حسب بطاقته الوطنية للتعريف المسلمة من
.... في ....

تحت رقم ....

الذى صرح انه باع بموجب هذا العقد ملتزما بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الجارية في مثل هذا الشأن .

للسيد .... المولود بـ ....

في .... المستخدم بـ ....

الساكن .... الحاضر والقابل لنفسه العقار الاتي بيانه .

تعيين المبيع

دار معدة للسكنى كائنة بـ .... رقم ....

بلدية .... ولاية .... مبنية بالحجر مغطاة بسطح ومقامة على أرض مستوية ومكونة من طابق أرضي وطابق علوي يشتمل الطابق الارضي على خمس غرف ومغسل ومرحاض وفناء والطابق العلوى على ثلاث غرف وحمام ومرحاض .

ومجموع الارض المشيدة عليها تلك الدار البالغة مساحتها أربعمائة متر مربع المعلمة برقم 19 (تسعة عشر) من مخطط مسح الارضي فصيلة س ....

يحد العقار المذكور :

- شمالا ....

- وجنوبا ....

- وشرقا ....

- وغربا ....

وذلك العقار مع ما يتبعه من غير استثناء ولا تحفظ وهو معروف لدى المشتري الذى ذكر أنه رآه وعاينه لاجل هذا العقد .

اصـل الملـكيـة

ان العقار المبيع ملك السيد .... البائع الحالي انتقل اليه بطريق الارث من أبيه السيد .... الفلاح الساكن ....
.... حيث توفي في ....

وليس له وارث آخر غيره حسبما ثبت من :

1) عقد فريضة محررة بمكتب التوثيق بـ .... في ....
....

2) وشهادة توثيقية أبرمت بعد وفاة .... المذكور حررها الاستاذ .... الموثق ....
....
وأشهرت بالمحافظة العقارية لـ ....
....

اصل الملكيـة السابـق

كـان العقـار المذكور للسيد .... المذكور الـذى اشتراه من السيد .... الملاك الساكن ....
....
بموجب عقد حرره الاستاذ .... الموثق ....
....
....

وقد تم الشراء بثمن قدره .... دفع حينا وأبرئت ذمة المشترى في نفس العقد.

وقد تم شهر نسخة من ذلك العقد بالمحافظة العقارية لـ ....
في .... مجلد .... رقم ....

وعلى اثر هذا الاشهار سلم المحافظ العقاري باسم البائع وباسماء المالكين قبله حالة تشهد بأن الملك خال من كل قيد .

اصل الملكية الاسبق

وكان السيد .... نفسه مالكا للعقار المذكور بطريق المبادلة التي عقدها مع السيد .... الموظف الساكن ....

.... حسبما ثبت ذلك بعقد حرره الاستاذ ....

الموثق بـ .... بتاريخ ....

وفي مقابل ذلك سلم السيد .... قطعة (بستان)

كائنة بـ .... على طريق ....

مساحتها .... مسجلة تحت رقم .... ومعلمة بالحرف (س) في المخطط الذى أقامته مصلحة مسح الاراضي .

وقد تمت تلك المبادلة بغير أداء معدل الفرق من أحد الطرفين للاخر .

وقد تم شهر نسخة من العقد المذكور بالمحافظة العقارية .... لـ ....

فى .... مجلد .... رقم ....

ويلاحظ هنا أن البائع معني من تقديم الاستمارة التعريفية للعقار المبيع وفقا لاحكام المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في السادس والعشرين أكتوبر 1985 .

الملكية والانتفاع

يصبح المشترى ابتداء من اليوم مالكاً للعقار المبيع وله استغلاله بالحيازة الحقيقية والفعلية وأن المبيع سالم من كل استيلاء .

التكاليف والشروط

تم هذا البيع على التكاليف والشروط الاتية التي التزم المشترى بتنفيذها وهي :

1) أنه يتسلم المبيع في حالته الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على البائع من أجل رداء سطح الارض أو ما

تحت سطحها او فساد في البناء أو خطأ في تعيينه أو في المحتويات المذكورة حيث أن الفرق بين المساحة الحقيقية ولوجاوز الجز من العشرين منها تبق لصالح المشتري أو على حسابه .

2) أنه يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة الجارية أو المتوقفة المترتبة على العقار المبيع مالم يمتنع عنها ويتمتع بالتي هي موضوعة لصالحه أن وجدت وذلك كله تحت مسؤوليته من غير أن يقوم على البائع في شأن ذكر ومن غير أن يمنح هذا الشرط أيا كان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تنجر لفائدة المشتري من النصوص الخاصة بالاشهار العقاري .

وفي هذا الصدد صرح البائع أنه لم ينشئ بنفسه أي حق ارتفاق ولم يترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القبيل على العقار المبيع وأنه لا توجد حسبما يعلم حقوق ارتفاق غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية بموجب القانون .

(وهنا يجب ذكر حقوق الاتفاق الموضوعة على العقار بصفة مدققة أن كانت موجودة)

3) ينفذ ما من الممكن أنه وقع الاتفاق عليه بين البائع والمالكين السالفين من الاشتراكات والتعهدات أو بابطاله لا سيما فيما يخص مصلحة المياه والغاز والكهرباء والهاتف في العقار المبيع بحيث لا يكون البائع متبوعا أبدا في شأن ذلك .

4 يؤدي من اليوم الذي حاز فيه المبيع الاتاوات والوجبات الناتجة من الاشتراكات والتعهدات والتأمينات أن كانت وكذلك سائر الاداءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار المبيع .

5) يسدد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والاتعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد والتي تكون تابعة له أو تنتج عنه ماعدا السعر الخاص الذي يبقى على كاهل البائع .

الثمـــــن

وعلاوة على ماذكر فان هذا البيع تم بعد الايجاب والقبول على ثمن اصلي قدره .... جزافيا أداء المشتري للبائع الذي اعترف بذلك وأبرأ ذمته منه وذلك بالنقود القانونية حالا بمعاينة الموثق الموقع أسفله وبين يديه ، وبذلك تم ابراء المشتري منه .

الاشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ..........
....
بسعي من الموثق الموقع أسفله على نفقة المشتري .

وان ظهر عند اتمام هذا الاجراء أو بعده وجود تسجيلات على العقار تجعله مرهونا،فانه يجب على البائع احضار عقد رفع اليد وشهادات شطب التسجيلات على نفقته في الشهر الذي يقع فيه اشعاره بتلك الديون في موطنه المختار المذكور أعلاه

الحالة المدنية وغيرها

ذكر البائع تحت طائلة العقوبات القانونية .

أنه من الجنسية الجزائرية وأنه ليس في حالة حجر أو أفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الاداء ولم يطلب الانتفاع بتسوية ودية وأنه بريئ مما نصت عليه القوانين الجاري بها العمل الخاصة بالتراث الوطني وليس في الامكان محاكمته من أجل ذلك .

وأن العقار المذكور بيع وهو صاف من كل دين وتبعية .

تسليم السندات

وفي الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من سند الملكية المحلل أعلاه وأبرأ ذمة البائع .

ولا يسلم للمشتري أي سند ملكية خاص بالعقار المبيع غير ما ذكر غير أنه له الحق في استخراج ما أراد من الموثائق الأخرى على نفقته وله ان يقوم مقام البائع في حقوقه في شأن ذلك

الموطن

اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه موطنه القانونى مسكنه المذكور اعلاه

قرأة القوانين والتأكيدات

وقبل اتمام هذا العقد تلا الموثق عل الطرفين نص المواد : 113 ، 114 ، 118 ، 119 ، 133 ، 134 من قانون

التسجيل.

وبعد استفسارهما كل على حدة ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المنوه عنها في المادة 134 من قانون التسجيل المذكور ان هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه، وعلاوة على ذلك اثبت الموثق الموقع اسفله ان لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن زيادة في الثمن

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الطرفان مع الموثق .

بعد تسجيل العقد تأتي الاجراءات التالية :

1) رسالة لادارة الضرائب .

2) اشهار العقد بالمحافظة العقارية التابع لها العقار المبيع .

3) طلب الحالة العقارية السلبية .

ملاحظة : ان كان العقار المبيع يخضع لتقديم الاستمارة التعريفية فتحرر الفقرة كالتالي :

صرح البائع أن العقار المبيع لم يدمج في أملاك الدولة كما هو ثابت من الاستمارة التعريفية المسلمة له من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية .... في ....

التي أصلها بقي ملحقا بهذا العقد بعد التأشير عليه .

القانون الاساسي لتعاونية عقارية

القانون الاساسي للتعاونية العقارية المسماة..
....

الذى اقرته الجمعية العامة التاسيسية للشركاء بتاريخ ....
....

امام الاستاذ .... الموثق بـ ....

حضر

السيد .... الموظف بـ .... الساكن
نهج ....
رقم ....

المولود بـ .... في ....
....

بصفته منشئا للتعاونية المسماة .... الذي طلب بهذا العقد تحرير قانون اساسي للتعاونية العقارية التي يريد تاسيسها طبقا للامر رقم 76 ـ 92 المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاونية العقاري .

الشكل

المادة الاولى : تخضع التعاونية العقارية المؤسسة بموجب هذا العقد لهذا القانون الاساسي والتشريع الساري المفعول على الشركات المدنية وعلى التعاونيات العقارية وملكية المسكن الشخصي والعائلي ، وبصفة عامة للنصوص التي تتضمن اجراءات خاصة لصالح البناء .

الموضوع

المادة الثانية : تهدف التعاونية العقارية الى انجاز مسكن شخصي وعائلي لاعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية في الاطار التعاوني ولا سيما :

- بناء منازل فردية أو عمارات جماعية معدة بصفة رئيسية للسكن مع توابعها أو ملحقاتها لكي تباع أو عند الاقتضاء تؤجر لاعضائها .

- شراء وترميم المساكن الحالية أو شراء مساكن جديدة من مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية والمخصصة لهذه الاستعمالات .

- تسيير العمارات أو المجموعات العقارية المكونة لتراث التعاونية .

ويمكن لها في هذا الصدد خاصة ان تمتلك وتهيء وتبني وتتصرف وتستأجر وتؤجر وتخصص كل الاموال والحقوق العقارية مع العلم ان كل العمليات تنجز مع اقصى قدر من الاقتصاد لفائدة الشركاء .

ولنفس الهدف يمكنها ان تقوم بكل قرض وعقد كل الاقتراضات وقبول جميع التامينات والموافقة على كل الضمانات المقدمة لها من المقترضين .

تحديد هذه العمليات الواقعة في بلدية ....

التسمية

المادة الثالثة : تسمى الشركة المدنية ذات الرأسمال المتغير والمشكلة حاليا كما يلي :

التعاونية العقارية ....

المقر

المادة 4 : تبعا لقرار الجمعية العامة التاسيسية يحدد مقر التعاونية العقارية

بـ .... نهج .... رقم ....

ويمكن نقله في الناحية نفسها بموجب مقرر من مجلس التسيير بعد موافقة المجلس الشعبي البلدى لـ ....

المـــدة

المادة 5 : تكون مدة التعاونية العقارية وهي .... سنوات (سنة) ويجوز ان تخفض أو تمدد في أي وقت كان بموجب مقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء

رأسمـــال الشـــركـــة

المادة 6 : يكون رأسمال الشركة قابلا للتغيير وتبعا للعقد التوثيقي المشار اليه في المادة الاولى اعلاه والمتضمن تاسيس التعاونية العقارية ....

....

يحدد الرأسمال الاولي الذي يجب الاكتتاب به بـ ....

.... دج

ويقسم على .... حصة اشتراك بقيمة .... دج كل

منها (2) ....

....

الاكتـــاب فـــي حـــصص الاشتـــراك

المادة 7 : كل شخص طبيعي يرغب في ان يصبح مالكا لمسكن مبني أو مملوك للتعاونية العقارية لاجل تلبية احتياجاته الشخصية والعائلية يمكن ان يكتتب الحصص في الشركة شريطة موافقة الجمعية العامة غير العادية أو مجلس التسيير المفوض قانونا لهذا الغرض .

كيـفـيـة الاكـتـاب فـي حـصـص الاشـتـراك

المادة 8 : يكتتب في حصص الاشتراك نقد او بتقديم اراض صالحة للبناء وذلك في حدود احتياجات التعاونية العقارية

وفي هذه الحالة الاخيرة يحدد مقابل القيمة لحصص الاشتراك من الارض اتفاق مشترك بين الطرفين وترفع النزاعات

للفصل فيها .

المحتملة للمجلس الشعبي البلدى لـ ....

ويجب على كل شريك أن يكتتب بعدد من حصص الاشتراك الممثلة لثمن التكلفة للمسكن المخصص له

1) يجب تحديد مدة التعاونية التي لا يجوز أن تقل عن اجل استهلاك القروض المعقودة ، وعلى الاكثر مدة تساوي 50 سنة .

2) يجب ان لا تقل قيمة الحد الادنى الواحدة لحصة المشاركة عن 100 دج مضاعف 100 وان لا تتجاوز 100 دج .

تسديد حصص الاشتراك

المادة 9 : تحدد كيفيات التسديد الفردى بالنسبة لكل برنامج مقرر نهائيا في مخطط التمويل الذى يعده مجلس التسيير بالاتفاق مع كل شريك فيما يخصه والمصادق عليه من الجمعية العامة غير العادية والمجلس الشعبي البلدي .... المؤشر عليه من قبل المؤسسة المالية للقرض وذلك تبعا للوضع الشخصي لكل واحد لانه من المقرر ان الخمس على الاقل من حصص الاشتراك يؤدى عند الاكتتاب والباقي على دفعات شهرية لاتقل عن قيمة الحصة الواحدة في الاشتراك والمحددة في المادة 6 اعلاه .

وان الدفعات المؤداة بعد اكثر من شهر واحد ابتداء من تاريخ استحقاقها تفتح الحق للتعاونية العقارية بتعويض يحدد بـ 5 ٪ من مقدار المبالغ المستحقة .

يحق لكل شريك يؤدى دفعات اضافية زائدة عن الدفعة الدنيا قصد الاسراع في تسديد حصص الاشتراك وتسجيل هذه الدفعات المسبقة في حساب الشريك بدون ان تفتح له الحق في فائدة دائنة .

وتخصم المبالغ المقابلة لاستهلاك القرض المبرم من الاقساط السنوية المستحقة ويعاد دفعها فورا من قبل التعاونية العقارية الى المؤسسة المالية للقرض .

لا يجوز ان تتم التسديدات المسبقة لحصص الاشتراك الا في حدود المبلغ القانوني الاقصى لتخفيض راسمال التعاونية

شكـــل وخصوصيـــة حـصص الاشتـــراك

المادة 10 : لا تنتج حصص الاشتراك اى ربح أو فائدة وتكون حصص الاشتراك اسمية حتى بعد تسديدها الكامل .

وتمثل بشهادة منفصلة عن سجل ذى اروم مرقة وتحمل امضاء مفوضين اثنين من مجلس التسيير وختم التعاونية العقارية .

وتكون غير قابلة للتجزئة ازاء التعاونية العقارية التي لا تعترف الا بمالك واحد لكل حصة واذا كانت حصة واحدة ملكا لمالكين متعددين فعلى هؤلاء أن يكلفوا واحدا منهم بتمثيلهم امام التعاونية .

بيـــع حـصص الاشتـــــراك

المادة 11 : لا يمكن بيع حصص الاشتراك بدون موافقة مجموع المتعاونين للمدلى بها في الجمعية العامة غير العادية بالاغلبية المطلقة .

وفي حالة الاستعجال يمكن الحصول على الموافقة المدلى بها بصفة فردية من قبل كل متعاون بواسطة مجلس التسيير وبنفس الاغلبية .

لا يمكن بيع حصص الاشتراك الا بسعر لايتجاوز القيمة الاسمية للحصص المتنازل عنها وبشرط ان يكون المتنازل عن حقه في وضع قانوني بالنسبة لاداء كل تسديد للتعاونية العقارية

ويثبت بيع حصص الاشتراك بعقد توثيقي ترسل نسخ منه الزاميا من قبل مصلحة التوثيق المكلفة بتحريره الى التعاونية العقارية التي تعد فورا عقدا جديدا بالايجار والتخصيص الى المشترى المتنازل له .

ان الحقوق المتصلة بحصة الاشتراك تتبعها مهما كان الشخص الذى تؤول اليه ويترتب عند امتلاك حصة الاشتراك الخضوع للقانون الاساسي والقرارات التنظيمية المتخذة من قبل هيئات التعاونية العقارية .

تغيير رأسمال

المادة 12 : بناء على اقتراح مجلس التسيير يمكن ان ترفع قيمة رأسمال التعاونية بموجب مقرر من الجمعية العامة غير العادية

ويتم هذا الرفع عن طريق الاكتتاب في حصص الاشتراك ، اما من قبل المتعاونين واما من قبل متعاونين جدد مع مراعاة الموافقة المنصوص عليها بالمادة 7 اعلاه .

وعندما يجمع مجلس التسيير الاكتتابات للمبلغ المحدد من قبل الجمعية يجب عليه ان يدعو لجمعية جديدة غير عادية قصد التحقيق من انجاز العملية .

وتحقق الجمعية العامة غير العادية من مبلغ راس المال كما ينتج في تاريخ هذه الجمعية من كل العمليات السابقة هذا من جهة ومن المبلغ الزائد الذى بلغه راسمال الشركة خلال الفترة المنصرمة منذ انعقاد الجمعية الاخيرة التي سمحت للمجلس بجمع الاكتتابات .

وتخول هذه الجمعية عند الاقتضاء للمجلس السلطات الضرورية لاجل جمع الاكتتابات الجديدة التي تحدد مبلغها بكل حرية ويمكن ان تمنح الرخص المتتابعة كلما اقتضت ذلك مصلحة التعاونية ودون ان يكون من الضروري انقضاء سنة بين كل جمعية .

ولا يجوز باي حال من الاحوال القيام بزيادة راسمال التعاونية بواسطة ادخال احتياطات أو مساعدات .

ويجوز ان يخفض راسمال التعاونية لكن دون ان يقل عن الربع اما من راس المال الاصلي اذا لم يرفع وفي حالة رفعه من المبلغ الذي وصله هذا الراسمال ويمكن ان ينجم هذا التخفيض عن :

- تخصيص مساكن للمتعاونين بعد التسديد الكامل لحصص اشتراكهم وتلغى حصص اشتراك المتعاونين الذين انقطعت عضويتهم في التعاونية دون امكانية المطالبة بأي حصة نسبية من صندوق الاحتياط اذا كان له وجود .
- انسحاب المتعاونين الراغبين في سحب ما قدموه والتخلي عن التعاونية العقارية بعد موافقة الجمعية العامة غير العادية .

- ابعاد المتعاونين المصرح به من الجمعية العامة غير العادية .

- ابعاد المتعاونين المصرح به من الجمعية العامة غير العادية أو مجلس التسيير المفوض لهذا الغرض .

الانسحاب والابعاد

المادة 13 : ان ممارسة حق الانسحاب من قبل المتعاونين مع سحب ما قدموه يخضع للسلطة التقديرية للجمعية غير العادية اعتبارا للتاثيرات التي يمكن ان يتركها مثل هذا الانسحاب في حسن سير التعاونية .

يعتبر طلب الانسحاب المقدم من قبل متعاون بموجب رسالة موصى عليها في حكم المقبول اذا لم تطلع التعاونية المتعاون على اسباب رفض انسحابه في مهملة ثلاثة اشهر بواسطة رسالة موصى عليها كذلك .

يمكن ان يبعد كل متعاون من التعاونية بموجب قرار من الجمعية العامة غير العادية أو من مجلس التسيير الذي حصل منها على تفويض في هذا الصدد ، وذلك في احدى الحالات التالية :

- رفض قبول أو شغل السكن المخصص له .

- رفض الامتثال لقرار الجمعية العامة غير العادية الذي لا يسمح بانتقال اسهمه .

عدم دفع الاتاوة الشهرية المترتبة عليه الى التعاونية خلال فترة تفوق ثلاثة اشهر

عدم احترام احكام النظام الذي تخضع له الملكية المشتركة التي ينتمي اليها فيما يخص الانتفاع بالسكن الذي يشغله واستعمال الاجزاء المشتركة .

ان ممارسة حق الانسحاب المعترف به للمتعاون وحق الابعاد المحتفظ به للتعاونية لا يكونان الا في حدود المبلغ القانوني الاقصى لتخفيض راسمال التعاونية .

يتم استيفاء حقوق اكتتاب حصص المتعاونين الذين انسحبوا او ابعدوا حسب نظام الطلبات في اجل شهر من تاريخ مقرر الجمعية العامة غير العادية أو مجلس التسيير مقابل تسلم سنداتهم وتحت تخفيض حصتهم من الخسائر عند الاقتضاء التي قد تكتشفها الجمعية المذكورة .

الا أن الاستفاءات تكون تبعا للمبالغ المحجوزة للتعاونية :

ولا تشمل اية حصة من مال الاحتياط الممكن وجوده وتخفض بنسبة 5 ٪ من مبلغها كتعويض عن الفسخ

وتكون استيفاءات الاسهم العينية نقدا بقيمتها الاولية .

يبقى المتعاون المنسحب او المبعد مدة خمس سنوات مرتبطا تجاه المتعاونين الاخرين في جميع الالتزامات الموجودة

وقت انسحابه أو ابعاده في الحدود المعينة بالاحكام المقررة للتصفية المتصلة بالتعاونية .

ينتج عن إنسحاب أو إبعاد متعاون الفسخ بحكم القانون لعقد وعد التخصيص الذي جمعه مع التعاونية

تحديد البرامج وتمويلها

المادة 14 : تبني المساكن أو يجرى شراؤها أو تهيئتها بناء على طلب المتعاونين الذين يملكون عددا من حصص

الاشتراك التي تساوى قيمتها سعر التكلفة .

تبني المساكن أو تمول حسب المخططات والكشوف التقديرية التي يقررها مجلس التسيير مع مراعاة التنظيم المعمول به

ويقبلها كل متعاون فيما يخصه وتصادق عليها الجمعية العامة غير العادية

يجوز ان تكون العمارات المبنية جماعية أو فردية ويجوز ان تكون منعزلة أو مجمعة ضمن مجموعات .

لا يمكن الشروع في اي بناء مادامت التعاونية لم تملك أو لم تضمن الموارد اللازمة للتمويل الكامل لسعر تكلفته بما

في ذلك ثمن الارض والنفقات المختلفة ومنح التامين عن الوفاة .

كما يجوز ان يقرر مجلس التسيير الشروع في اشغال البناء فقط اذا اكتتب المتعاونون المعنيون بجزء من راسمال التعاونية

الذي يساوي مبلغه الخمس من سعر تكلفة العملية كما هو منصوص عليه في المادتين 9 و 8 اعلاه .

اذا كان المال المتوفر لدى التعاونية لايلبي كل طلبات البناء أو الامتلاك التي قدمها المتعاونون تجرى عملية القرعة على

الطلبات ضمن الشروط المحددة من قبل الجمعية العامة غير العادية التي صادق عليها المجلس الشعبي البلدي لـ

يقدم مجلس التسيير الى الجمعية العامة غير العادية والمجلس الشعبي البلدي لـ.........................

البرنامج النهائي ومخطط التمويل للمصادقة عليها ، مع بيان الاهمية والفترة وكيفية الدفعات الاجمالية لكل متعاون طبقا

للمادة 9 اعلاه .

التخصيص

المادة 15 : كل متعاون لا يمكنه ان يطالب الا بمسكن واحد يخصص له ويستخدم المسكن بصفة دائمة ورئيسية .

وكل متعاون يشغل المسكن المخصص له بناء على رخصة مجلس التسيير .

وبمجرد وفاء المتعاون بالتزاماته تجاه التعاونية يخصص ذلك المسكن له .

وفي حالة شغل المسكن قبل ان يسدد احد المتعاونين مجموع حصص الاشتراك الممثلة لسعر تكلفة المسكن . يبرم بينه وبين التعاونية عقدا ايجار مع وعد بالتخصيص لفترة تنتهي في نفس اليوم الذي تسدد فيه الحصص المتبقية .

أن المساكن المبنية أو المكتسبة من قبل التعاونية لا يمكن أن تكون موضوع اي ايجار أو استئجار من اصحاب الاختصاص للغير الا في حالة الرخصة الصريحة الصادرة من مجلس التسيير وهذه الرخصة لا يمكن ان تسلم الا في حالات محددة بالضبط من قبل المجلس الشعبي البلدي لـ .... وذلك بالرجوع الى الشروط العامة المنصوص عليها بموجب نظام الملكية المشتركة .

التأمين على الحياة

المادة 16 : يجب على التعاونية ان تعقد لصالح متعاون مستفيد تامينا قصد التغطية في حالة الوفاة لكل التزاماته كما هي محددة في التعاقد المبرم بين التعاونية وهذا المتعاون .

الوفاة

المادة 17 : يترتب على وفاة احد المتعاونين تسديد التزامات المورث تجاه التعاونية وكذلك التخصيص النهائي عن طريق الارث لذوي الحقوق في الاملاك والحقوق العقارية للمتوفى بعد تصفية الديون المحتملة عليه، ازاء التعاونية وقت الوفاة وذلك بواسطة التأمين على الحياة .

الادارة ومجلـــس التسييــر

المادة 18 : يتولى ادارة التعاونية العقارية مجلس التسيير المكون من ....(1) اعضاء وفي المجلس يجدد ثلثه كل سنة وبالنسبة للسنتين الاولين يجري التجديد بالقرعة وبمجرد وقوع التناوب يصبح التجديد بالاقدمية .

ويمكن انتخاب الاعضاء الذين انتهت مدتهم .

تعيين اعضاء مجلس التسيير

المادة 19 : تعين الجمعية العامة العادية المسيرين ويمكن لها ان تعزلهم وفي حالة الشغور، ضمن المجلس بسبب وفاة أو استقالة أو سبب آخر ، يقوم الاعضاء الباقون مقامهم حتى تجري الجمعية العامة العادية المقبلة انتخابات نهائية .

يجب ان تتوفر في المسيرين الشروط التالية :

- ان يكونوا شركاء في التعاونية .
- ان يكونوا من الجنسية الجزائرية .
- ان يكونوا راشدين .
- ان يقيموا فعلا في دائرة اختصاص البلدية التابعة لها التعاونية العقارية
- ان لا يكونوا مساهمين في اية شركة من طبيعتها ان تعكر استقلالهم ،
- ان لا يكونوا محكوما عليهم بجناية أو جنحة خاضعة للقانون العام ، او بمخالفة للتشريع الاقتصادي او التجاري .
- وفضلا عن ذلك لا يمكن ان تكون بين المسيرين قرابة الاصول والفروع او الحواشي حتى الدرجة الرابعة .

اذا كانت التعاونية تشغل اكثر من تسعة عمال دائمين، يشارك مندوبان عن العمال في اجتماعات المجلس بصوت تداولي .

1) خمسة مسيرين الى 25 متعاون :

سبعة مسيرين من 26 الى 100 متعاون،

تسعة مسيرين من 100 فما فوق طبقا لاحكام المادة 49 من الامر رقم 92/76 الموقع في 1976/10/23 .

مجانية مهام المسيرين والمسؤولية

المادة 20 : ان مهام المسيرين مجانية الا انه يمكن منحهم التعويضات التي تغطى نفقات التنقل التي تستلزمها ممارسة هذه المهام المحتملة لفائدة التعاونية من قبل الجمعية العامة العادية ، وفقا للتسعيرات المصادق عليها من قبل المجلس الشعبي البلدي لـ..

....

يعد المسيرون مسؤولين بصفة فردية او جماعية حسب الحالة تجاه التعاونية وتجاه الغير عن المخالفات الماسة بالاحكام التشريعية أو التنظيمية المطبقة على التعاونيات أو عن المخالفات الماسة بالقانون الاساسي أو عن الاخطاء المرتكبة اثناء قيامهم بالتسيير .

ويمكن ان تترتب مسؤوليتهم الجزائية طبقا للاحكام المنصوص عليها في المادة 29 من الامر رقم 72 ـ 23 المؤرخ في 7 يونيو سنة 1972 التي تلغي وتبدل الامر رقم 67 ـ 256 المؤرخ في 16 نوفبر سنة 1967 والامر رقم 70 ـ 72 المؤرخ في 2 نوفبر سنة 1970 والمتعلق بالقانون الاساسي العام للتعاونيات والتنظيم السابق لانشاء التعاونيات في الفلاحة

المكتب - مداولة مجلس التسيير

المادة 21 : يعين مجلس التسيير كل سنة من بين اعضائه : مكتبا مكونا من رئيس ونائب وكاتب كما يعين امين الخزينة من بين اعضائه بالاختيار أو بدونه ويمكن الا يكون شريكا في التعاونية .

وينتخب الرئيس الذي يراس ايضا التعاونية بالاقتراع السري ، لمدة عام قابل للتجديد .

يجتمع مجلس التسيير كلما اقتضت ذلك مصلحة التعاونية وبناء على طلب ثلث اعضائه وعلى الاقل مرة في الشهر بناء على استدعاء من قبل الرئيس .

وأن حضور نصف اعضائه على الاقل ضروري لصحة المداولات دون ان يقل عددهم عن ثلاثة .

وتتخذ قرارات مجلس التسيير باغلبية اصوات الحاضرين ، وفي حالة تساوي الاعضاء يرجح صوت الرئيس ولايجوز اي انتخاب بالوكالة ضمن المجلس .

وتثبت مداولات مجلس التسيير في محاضر وتسجل في دفتر ويحتفظ بها في مركز التعاونية ويوقعها الرئيس وكاتب الجلسة .

تصدق وتوقع نسخ ومستخرجات المداولات والموازنات من قبل مسيرين اثنين يكون احدهما عضوا في المكتب .

سلطات مجلس التسيير

المادة 22 : يخول مجلس التسيير اوسع سلطات التسيير والادارة ما عدا التي يحتفظ بها صراحة للجمعية العامة وللرئيس واذا اقتضى الامر للمدير .

يقوم مجلس التسيير أو يرخص بكل الاعمال التي تدخل في اطار هدف التعاونية ويقوم على الخصوص بما يلي :

- شراء كل عقار
- القيام بكل بناية أو تهيئة وابرام الصفقات والعقود وابرام كل الاتفاقيات المتعلقة بالجوار وتاسيس كل الارتفاقات .
- ابرام وقبول كل تاجر أو ايجار مع أو بدون وعد بالتخصيص والقيام بالتخصيصات ضمن الشروط التنظيمية المقررة .
- القيام بكل المدفوعات وفتح كل حساب مصرفي أو بريدي للتعاونية واحداث كل اذن بالتحويل والسندات المختلفة لسير هذه الحسابات .
- ابرام كل الاقتراضات لغاية المقدار المرخص بموجب التشريع الجاري به العمل وتامينها مع ملحقاتها بكل الضمانات العقارية أو غيرها واتخاذ كل الامتيازات والرهون العقارية .

القيام بكل امتلاك او تصرف في الاملاك أو في الحقوق العقارية التي تقتضيها المصالح أو الجماعات العمومية للتموين بالماء والكهرباء والغاز وكذلك المشاركة بالفاصل او الارتفاقات الضرورية لتحقيق مجموعة السكن .

ـ اعداد نظام الملكية المشتركة حسب النماذج التنظيمية والنظام الداخلي الذي يقدم للجمعية العامة غير العادية للمصادقة عليه .

ـ اتخاذ قرار بابعاد كل متعاون في الحالات القانونية المقررة بناء على تفويض من قبل الجمعية العامة غير العادية .

ـ تحديد كيفيات تسديد حصص الاشتراك

ـ الاقتراح على الجمعية العامة غير العادية برفع أو خفض راسمال الاشتراك من جراء دخول منتسبين جدد في التعاونية أو انسحاب أو ابعاد متعاونين منها .

ـ اتخاذ قرار في الحالات المنصوص عليها في هذا القانون الاساسي باستدعاء الجمعيات العامة وضبط جدول أعمال الاجتماعات .

ـ انتخاب رئيس للتعاونية

ـ وضع تقرير سنوي عن النشاط يقدم للجمعية العامة العادية المكلفة بفحص الحسابات والمصادقة عليها يكون المسيرون مسؤولين تجاه التعاونية العقارية وتجاه الغير بصفة فردية أو جماعية عن المخالفات للنصوص المطبقة على التعاونيات أو على المخالفات لهذا القانون الاساسي أو الاخطاء المرتكبة في التسيير.

رئيس التعاونية العقارية

المادة 23 : يقوم رئيس التعاونية الذي عين طبقا للمادة 21 المشار اليها اعلاه بتوجيه وادارة التعاونية ، وذلك تحت مسؤولية مجلس التسيير .

ويدعو رئيس التعاونية الى كل اجتماعات الجمعيات العامة ومجلس تسيير ويراس مداولاتها ويسهر على تنفيذ هذه المداولات .

ويمثل التعاونية امام القضاء في كل الاعمال الخاصة بنشاطها المدني وكذلك امام السلطات والهيئات الخارجة عن التعاونية .

ويسلم كل سنة للمجلس الشعبي البلدي لـ .... كل الوثائق التي تخص نشاط التعاونية ولا سيا .

- نسخة من تقرير مجلس التسيير

- نسخة من الموازنة وحسابات الاستهلاك وحساب الارباح والخسائر .

- نسخة من محضر مداولات الجمعية العامة العادية التى قامت بفحص الحساب .

ويسهر على تقديم تقرير سنوي يعده مندوب الحسابات طبقا لاحكام المادة 25 المشار اليها ادناه .

وفي حالة وجود عائق للرئيس يمنعه من ممارسة مهامه يجوز ان يفوض كل مهامه او جزءا منها الى احد المسيرين .

ويمنح هذا التفويض مدة العائق ، وهو قابل للتجديد واذا كان الرئيس عاجزا مؤقتا عن القيام بهذا التفويض فيقوم به مجلس التسيير من تلقاء نفسه ضمن نفس الشروط .

ويجوز لاي عضو في مجلس التسيير غير الرئيس والمسير الذي يتلقى التفويض في الحالة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ان يتولى مهام تسيير التعاونية .

المـــدبـــر

المادة 24 : بناء على طلب الرئيس ، يمكن للجمعية العامة العادية ان تعين له مديرا يساعده ويختار من بين المتعاونين أو خارج التعاونية ، ذلك من جملة قائمة الاهلية التي يضعها المجلس الشعبي البلدي لـ ....
ومعتمدة من قبل وزير السكن والبناء .

وتحدد الجمعية العامة التي تعين المدير اجره واختصاصاته ويعتمد دور المدير بصفة عامة على التسيير المالوف للتعاونية طبقا لقرارات مجلس التسيير .

ويمارس سلطاته على مجموع مستخدمي التعاونية من ذوي الاجر الذين تستخدمهم التعاونية .

ويوقع وثائق الالتزام المالي والاذن بالدفع بالاشتراك مع الرئيس أو كل عضو اخر في مجلس التسيير المؤهل لهذا الغرض :

ويقوم باعمال الكتابة في جلسات الجمعية العامة ومجلس التسيير ويكون مسؤولا عن الضبط السليم لكل وثائق المحاسبة .

وفي حالة الخطأ الجسيم تقرر الجمعية العامة العادية عزل المدير بناء على اقتراح الرئيس .

مندوب الحسابات

المادة 25 : يعين مندوب الحسابات لمدة سنتين قابلة للتجديد بالاقتراع السري من قبل الجمعية العامة العادية ويكلف بالسهر على ضبط العمليات الحسابية للتعاونية .

ويكون مندوب الحسابات اجنبيا عن التعاونية ومختارا من قائمة الخبراء المعتمدين من قبل وزير المالية .

ولا يجوز ان يكون مندوب الحسابات قريبا في النسب او صهرا أو زوجا لاحد اعضاء مجلس التسيير أو المدير ، والا يكون قد حكم عليه بجناية أو جنحة للحق العام ، واما لمخالفة التشريع الاقتصادي أو التجاري .

ويتقاضى مندوب الحسابات الاجر الذي تحدده الجمعية العامة التي عينته .

واذا لم يؤد مندوب الحسابات مهمته كاملة أو بقي المنصب شاغرا لاي سبب من الاسباب فان المجلس الشعبي البلدي لـ .... يعين بصفة تلقائية ممثلا يقوم بهذه المهمة الى ان يكون للجمعية العامة مندوب .

وينصرف تفويض مندوب الحسابات على الخصوص الى التحقيق في الدفاتر والصندوق والمحفظة والقيم الخاصة بالتعاونية وكذلك مراقبة جدوال الجرد والموازنات .

ويمكن لمندوب الحسابات ان يقوم بتدقيق الحسابات ومراقبتها كلما راى ذلك مناسبا

ويعد تقريرا سنويا للجمعية العامة العادية بتنفيذ المهمة التي كلف بها ويوجه ايضا هذا التقرير الى رئيس التعاونية الذي يبعثه بدوره الى المجلس الشعبي لـ .... ووالي ولاية .... والمجلس الوطني للتعاون العقاري الموجود لدى وزير السكن والبناء .

يمكن لمندوب الحسابات ان يستدعى الجمعية العامة غير العادية للشركاء في حالة الاستعجال.

يمكن انهاء مهام مندوب الحسابات من قبل المجلس الشعبي البلدى لـ .... بسبب ارتكابه خطا جسيما وذلك بناء على اقتراح الجمعية العامة العادية .

الجمعيـة العامـة

المادة 26 : تتكون الجمعيات العامة من مجموع المتعاونين وبمقتضى تكوينها القانوني فهي تمثل وتلزم عموم المتعاونين.

- ولكل متعاون حق الحضور في الجمعيات العامة :

لا يمكن ان يمثل احد الا من قبل متعاون معتمد

- وتمثل الزوجة والاولاد القصر من قبل الزوج أو الوصي وعلى نقيض ذلك لا يمكن ان تمثل الزوجات ازواجهن.

- وكل متعاون حاضر أو ممثل لا يتمتع الا بصوت واحد في الجمعية مهما كان عدد حصص الاشتراك التي اكتتب بها

- وفي حالة الانتخاب بالوكالة فان المتعاون الموكل لا يتمتع الا بصوت واحد فضلا على صوته.

يمكن ان يحضر اجتماعات الجمعية العامة، بصوت استشاري، الاشخاص المذكورون فيما يلي :

- مدير التعاونية وممثل المجلس الشعبي البلدي لـ ....

....

- وكل الاشخاص الذين يعد حضورهم نافعا تبعا للمسائل المسجلة في جدول الاعمال.

دوريـة الاجتـمـاعـات

المادة 27 : تجتمع الجمعية العامة بصفة اجبارية في دورة عامة مرتين في السنة تكون احداهما في الفصل الذي يلي نهاية السنة المالية.

وعلاوة على ذلك فانها تجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت ذلك سلامة سير التعاونية وذلك بناء على مبادرة المجلس الشعبي البلدي لـ .... او مجلس التسيير أو بطلب يحرره ثلث المتعاونين على الاقل. أو بطلب مندوب الحسابات كما هو منصوص عليه في المادة 25 المشار اليها اعلاه.

استدعاء الجمعيات العامة وانعقادها

المادة 28 : تبلغ استدعاءات كل عضو في التعاونية للجمعية العامة قبل خمسة عشر يوما على الاقل من تاريخ انعقاد الاجتماع المقرر وذلك برسالة موصى عليها مع الاعلام بالوصول ، وباعلان يدرج في النشرة الرسمية للاعلانات القانونية مع اعلان ملصق في مقر المجلس الشعبي البلدي لـ .... والتعاونية في نفس الوقت .

يترأس الجمعيات العامة الرئيس، وفي حالة عدم وجوده نائب الرئيس، وفي حالة عدم وجود هذا الاخير، مسير يعينه مجلس التسيير ويساعد الرئيس مسيران يقومان بمهمة فرز الاصوات .

واذا كانت التعاونية بدون مدير، يعين الرئيس والقائمان، بفرز الاصوات، كاتب الجلسة الذى لا يمكن ان يكون احد الشركاء .

ولا يمكن التداول في اي موضوع خارج عن جدول الاعمال .

يجب توجيه الاقتراحات التي تعرض على الجمعيات العامة الى مجلس التسيير قبل شهر على الاقل من تاريخ انعقاد هذه الجمعيات وتدرج بحكم القانون في جدول الاعمال و الاقتراحات التي تنال العشر على الاقل من تواقيع المتعاونين .

الجمعية العامة العادية

المادة 29 : تشكل الجمعية العامة العادية بصفة قانونية عندما يكون عدد المتعاونين الحاضرين أو الممثلين مساويا لنصف الشركاء على الاقل .

اذا لم تنعقد الجمعية لعدم اكتمال هذا النصاب فتجتمع مرة اخرى في غضون الشهر الذي يلي الاجتماع الاول وتتداول الجمعية الثانية مهما كان عدد الشركاء الحاضرين وتتخذ القرارات بالاغلبية البسيطة للاصوات .

وتستمع الجمعية العامة الى التقريرين السنويين لمجلس التسيير ومندوب الحسابات .

وتبت في المصادقة على الحسابات.

وتعين او تعزل أو تعيد الانتخاب بالاقتراع السري للمسيرين وعند الاقتضاء تعين وتعزل المدير، وتعين بالاقتراع السري مندوب الحسابات. يمكن لها ان تفوض لمجلس التسيير جميع الصلاحيات الضرورية في حالة عدم كفاية معدل

المساهمة في مصاريف التسيير تحدد مبلغ المساهمة الاضافية الواجب طلبه من المتعاونين لاجل ضمان ميزانية التسيير

وتحيل للمجلس الشعبي البلدي لـ .... بواسطة رئيسها التقارير والموازنات

وجميع الوثائق الضرورية للمجلس المذكور فيما يخص ممارسة وصايته على التعاونية .

وبصفة عامة تبت في جميع مصالح التعاونية

الجمعية العامة غير العادية

المادة 30 : تشكل الجمعية العامة غير العادية قانونا من ثلثي اعضاء التعاونية الحاضرين او الممثلين .

واذا لم يكتمل هذا النصاب ، تنعقد الجمعية العامة ثانية في غضون الشهر الذي يلي الاجتماع الاول وتتداول الجمعية الثانية بصفة صحيحة اذا جمعت نصف اعضاء المتعاونين .

ولا يقتضي اي نصاب على اثر الاستدعاء الثالث وتتخذ قرارات الجمعية العامة غير العادية باغلبية ثلثي الاصوات

وتفحص الجمعية العامة غير العادية كل مسألة تمس وجود أو سير التعاونية .

فهي تتداول على الخصوص حول تعديل هذا القانون الاساسي والمصادقة على برامج البناء واسعار التكلفة للمساكن والمصادقة على انسحاب المتعاونين وقبول اعضاء جدد ، وكذلك تفويض صلاحياتها لمجلس التسيير قصد التصريح بابعاد المتعاونين .

وتحدد كذلك المبلغ الاقصى الذي يمكن لمجلس التسيير ان يجمع كتابات جديدة في نطاقه .

يمكن للجمعية العامة غير العادية ان تقرر اما استمرار التعاونية الى ما بعد الاجل المحدد بموجب هذا القانون الاساسي واما حلها قبل هذا الاجل أو ادماجها في تعاونية واحدة أو تعاونيات عقارية متعددة اخرى واقعة في نفس البلدية أو انضمامها الى الاتحاد الوطني للتعاونيات العقارية .

محاضر الجمعيات العامة

المادة 31 : تثبت مداولات الجمعيات العامة في محاضر مرقمة يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة .

وتدعم باوراق حضور المتعاونين موقعة بصفة انتضامية من طرف هؤلاء .

وتصدق وتوقع نسخ ومستخرجات هذه المداولات من قبل مسيرين ، يكون احدهما عضوا في مكتب الجمعية العامة المعنية .

ويمكن لكل متعاون في كل فترة من فترات السنة ان يطلع او ياخذ نسخا من كل الوثائق التي طرحت على الجمعيات العامة ومن المحاضر الخاصة بها ، وذلك في مركز التعاونية سواء كان بذاته او بواسطة وكيل .

حريـة تعهـدات المتعـاونيـن

المادة 32 : ان التزامات المتعاونين لا ينبغي ان تغطى اشغال البناء أو عند الاقتضاء سعر الامتلاك والنفقات المالية المختصة بهم فحسب بل كذلك نفقات التسيير وتكاليف التعاونية المحددة بـ 2 ٪ من كلفة العمارة التي يعاد ضبطها وفقا لنص المادة 29 اعلاه غند الاقتضاء من قبل الجمعية العامة العادية .

1) التخصيص المباشـر

تسدد التزامات الشركاء حسب الكيفيات التي يحددها مجلس التسيير بالنسبة لكل عملية وتصادق عليها الجمعية العامة والمجلس الشعبي البلدى بـ .... سواء كان نقدا أو مؤجلا أو بتوقيع سندات .

يتم التخصيص النهائي للمساكن لصالح المتعاون الذي يصير مالكا له بموجب عقد موثق فور انتهاء الاشغال أو امتلاك العمارة من قبل التعاونية .

ولا يمكن ان يتم هذا التخصيص المباشر الا اذا ثبت ان المتعاون قد وفى بالتزاماته المحددة في الفقرة الاولى من هذه المادة التي هي كما يلي :

- مجموع الحصة الشخصية بما في ذلك مبلغ السندات الموقعة منه .
- مساهمته في نفقات التسيير وتكاليف التعاونية .
- وعند الاقتضاء حصص الاحتياط الخاصة بمصاريف الملكية المشتركة والارباح الاضافية .

ونفقات التوثيق والشهر العقاري والنفقات والفوائد الخاصة بكل قرض تكميلي من شأنه ان يطلب بواسطة التعاونية وعن طريقها وكل ذلك بناء على البيانات الحسابية المعدة من مجلس التسيير والمقررة من قبل الجمعية العامة غير العادية .

2) التخصيص المؤجل

تسدد التزامات المتعاونين حسب شروط القرض الذي حصلت عليه التعاونية بنفسها سواء كان بصفة ثابتة (استهلاك راس المال المتزايد والفوائد المتناقصة) وبصفة متناقصة (استهلاك راس المال الثابت والفوائد المحسوبة على الراسمال الباقي المستحق) .

ان سعر الفائدة المطلوب من المتعاونين ومدة استهلاك القرض الممنوح يمثلان ماتتحمله التعاونية فيما يخص القروض المطابقة التي تكون قد ابرمتها .

وعلى المتعاون عند منحه المفاتيح ان يكون مسددا بوجه خاص مجموع حصصه الشخصية ويحتفظ المتعاون بصفة المستاجر الى غاية التخصيص النهائي المقرر بموجب عقد توثيقي ويجب عليه أن يستمر في دفع الاقساط الشهرية المنصوص عليها في التعاقد الموقع مع التعاونية بما في ذلك مشاركته في نفقات التسيير والنفقات التكميلية التي صادرت ضرورية لضمان التوازن لتسيير التعاونية .

وكل تأخير في دفع قسط شهري واحد يؤدي الى استيفاء التعويض المنصوص عليه في المادة 9 اعلاه المطبق على المبالغ المستحقة غير المدفوعة ابتداء من تاريخ الاستحقاق ولفائدة التعاونية .

وعلاوة على ذلك عندما يتعدى التاخير ستة (6) اشهر يمكن لمجلس التسيير، بناء على مجرد انذار باق بدن جدوى، ان يصرح بابعاد المتعاون المتخلف عن الدفع حدود التفويض الذي منحته اياه لهذا الغرض الجمعية العامة غير العادية .

الا ان المتعاون المستفيد الذي يصير عاجزا عن الوفاء بالتزاماته لسبب خارج عن ارادته يمكنه بموافقة مجلس التسيير ان يبيع حصصه في التعاونية ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 11 المشار اليها اعلاه وكذلك كل حقوقه بشرط ان يتعهد المشتري على حسابه بموجب عقد مع التعاونية ملائم لوضعيته الشخصية بكل التزامات البائع تجاه التعاونية .

الاحكام المالية والحسابية

المادة 33 : تبدأ السنة المالية في أول جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر . وتشمل السنة المالية الاولى الوقت الواقع بين تاريخ التاسيس النهائي للتعاونية وتاريخ 31 ديسمبر من نفس السنة

تمسك حسابات التعاونية على الشكل التجاري طبقا لأحكام الامر رقم 75 ـ 35 المؤرخ في 29 افريل سنة 1975

المفصل المخطط الوطني للمحاسبة والنصوص المتعلقة به .

ويوجه خلال الاشهر الثلاثة التي تلي نهاية السنة المالية تقرير نشاط مجلس التسيير المصادق عليه من قبل الجمعية العامة العادية المكلفة بفحص الحسابات وكذلك الوثائق الحسابية للتعاونية المرفقة بتقرير مندوب الحسابات الى المجلس الشعبي البلدي لـ .... والي .... والى المجلس الوطني للتعاون العقاري لدى وزير السكن والبناء والى وزير المالية .

بعد تسديد كل التكاليف، يجري على الارباح الصافية للسنة المالية ، بعد ان تخفض اذا اقتضى الحال ، الخسائر السابقة ، اقتطاع جزء من عشرين من المبلغ، يخصص لتأسيس صندوق الاحتياط المسمي (الاحتياط القانوني).

ويتوقف اجباريا هذا الاقتطاع عندما يبلغ الاحتياط عشر راسمال التعاونية

ويكون الرصيد المحتمل احتياطيا خاصا يستعمل لضمان تنمية التعاونية ومواجهة المصاريف غير العادية أو غير المتوقعة

نظام الملكية المشتركة

المادة 34 : قبل تخصيص المساكن يضع مجلس التسيير نظاما اتفاقيا للملكية المشتركة تصادق عليه جمعية خاصة للمتعاونين الذين ينطبق عليهم هذا النظام وذلك وفق النموذج المحدد بموجب التنظيم المعمول به في هذا الميدان ووفقا للقانون الاساسي للملكية المشتركة المحدد بموجب المواد من 743 الى 772 من القانون المدني وتستدعى هذه الجمعية الخاصة وتنعقد طبقا للقواعد المنصوص عليها في المادتين 28 و 30 المشار اليهما اعلاه .

يشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن ان تطرأ عليه في المحافظة العقارية

السلطة الادارية للمراقبة

المادة 35 : علاوة على المراقبة المقررة في التشريع الجاري به العمل ، توضع التعاونية تحت مراقبة المجلس الشعبي البلدي لـ .... الذي يمنح الاعتماد ويراقب سير التعاونية وتسييرها المالي وحساباتها وكذلك انجازاتها .

ويمارس المجلس الشعبي البلدي في هذا الصدد سلطاته ازاء التعاونية في اطار الاحكام المقررة بموجب الأمر رقم 76 ـ 92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

العقــوبــات

المادة 36 : يمكن للمجلس الشعبي البلدي لـ .... ان يطلب انعقاد جمعية عامة عادية للمتعاونين في حالة عدم الاهلية او التقصير او تعسف المسيرين وتنكرهم لمصالح التعاونية واذا ثبت ان قرارات هذه الجمعية غير مجدية يمكنه حل مجلس التسيير وتعيين مجلس تسيير مؤقت

ويكلف هذا المجلس المؤقت مدة لاتتعدى سنة بنفس السلطات التي كان يتمتع بها مجلس التسيير السابق . الا ان مجلس التسيير السابق يبقى مسؤولا طوال عامين عن الاخطاء التي ارتكبها اثناء تسييره.

واذا لم يستقم تسيير التعاونية عند نهاية المهلة المعهود بها الى المجلس الموقت يمكن اتخاذ تدابير بسحب الاعتماد من قبل المجلس الشعبي البلدى .

واذا وقع الحل من جراء سحب الاعتماد ، تكلف لجنة مولفة بالتساوي من ممثلي التعاونية وممثلي المجلس الشعبي البلدي للقيام بعمليات التصفية .

الحـــــل

المادة 37 علاوة على الحل المنصوص عليه في المادة السابقة نتيجة سحب الاعتماد ، يمكن ان يطرأ الحل المسبق للتعاونية في الحالتين التاليتين .

ـ اذا انخفض عدد الشركاء الى اقل من خمسة.

ـ اذا انخفض رأسمال التعاونية بنسبة تزيد على ثلاثة ارباع المبلغ الاقصى الذى ادركته .

وفي كل من هاتين الحالتين ، يجب على الجمعية العامة غير العادية ان تبت في الحل المسبق للتعاونية ويخضع حل التعاونية لنفس اجراءات الاعتماد والايداع والاشهار المطبقة في تاسيسها ويحرر عقد الحل من قبل الموثق تحت طائلة البطلان .

ويبلغ العقد الى المجلس الاعلى للتعاون العقاري القائم لدى وزارة السكن والبناء ، او المداولة المؤدية لحل التعاونية والتي تحدد كيفية تصفيتها .

واذا طرأ حل مسبق قبل الاستهلاك الكامل لراسمال التعاونية والتخصيص النهائي لكل المساكن ، يسند انهاء العمليات الجارية الى مصف واحد أو عدة مصفين ، ولا يكون تعيين هؤلاء الاخرين من قبل الجمعية العامة غير العادية نهائيا ، الا بعد موافقة المجلس الشعبي البلدي لـ.........................

....

واذا لم تتمكن الجمعية العامة من تحديد اختيارها ، فيعين المجلس الشعبي البلدي بنفسه المصفين .

التصفية

المادة 38 : عند انتهاء اجل التعاونية المنصوص عليه في هذا القانون الاساسي فان الجمعية العامة غير العادية ، تنظم كيفية التصفية وتعين مصفيا واحدا أو اكثر ، كما تحدد سلطاتهم ، وذلك بناء على اقتراح مجلس التسيير .

تنتهي سلطة المسيرين بتعيين مصف واحد أو أكثر وكل وكيل، ولكن التعيين لايتعاوض مع وجود مسييري الجمعيات العامة ووكلائها.

تخصيص الاصول

المادة 39 : إن الأصول الصافية والمتبقية في جميع أحوال التصفية ، بعد إنقضاء الخصوم وتسديد رأسمال التعاونية المحررة تؤول حسب الأحوال بناء على قرار اللجنة في التساوية الأعضاء المنصوص عليها في المادة 36 المشار إليها أعلاه ، أو قرار الجمعية العامة غير العادية إلى تعاونيات عقارية أخرى أو إلى الصندوق الوطني للتعاون العقاري.

تسديد فائض الخصوص

المادة 40 : يكون كل المتعاونين مسؤولين على وجه التضامن في حالة ماذا نتج عن التصفية خسارة في الاصول عن تسديد الديون التي عقدها التعاونية وذلك بنسبة مساهمتهم في راسمالها وحسب الشروط المنصوص عليها في المادة 33 من الامر رقم 72 ـ 23 المؤرخ في 7 يونيو سنة 1972 المشار اليه في المادة 20 اعلاه .

النظـــام الداخلـــي

المادة 41 : يضع مجلس التسيير نظاما داخليا بالنسبة لكل مالم ينص عليه في هذا القانون الاساسي .

المصـادقـة علـى القانـــون الاساســي

المادة 42 : يخضع هذا القانون الاساسي وكل التعديلات الطارئة عليه لمصادقة المجلس الشعبي البلدي ل

الايـــداع والاشهـــــار

المادة 43 : يجب ايداع هذا القانون الاساسي والاحكام المحتملة المعدلة له لدى كاتب الضبط التابع لمحكمة مقر التعاونية وذلك خلال الشهر الذي يلي الحصول على الاعتماد .

وترسل نسخة من القانون الاساسي المصادق عليه والتعديلات الطارئة بصفة قانونية الى المجلس الوطني العقاري.

المصـــاريـــف

جميع مصاريف هذا العقد وتوابعة القانونية تؤديها التعاونية وتحمل في مصاريفها العامة .

التسجيـل والطـابـــع

ان هذا العقد معفى من طوابع الدمغة وفقا لاحكام المادة 266 من قانون الطابع وكذا جميع حقوق التسجيل طبقا لمقتضى المادة 340 من قانون التسجيل .

اثبـاتـا لما ذكــر

حرر وانعقد ب..

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنة .

وفي .

وبعد التلاوة وقع .مع الموثق .

الاجـراءات :

تسجيـل العقــد

تنبيـه:

على الموثق تنبيه المؤسس الحاضر امامه بانه يجب مراعاة عدد اعضاء مجلس التسيير كما يلي :

- مادون 25 متعاوناً خمسة مسيرين
- من 26 الى 100 متعاون وسبعة مسيرين
- مافوق 100، تسعة مسيرين .

(مادة 49 من الامر رقم 92/76 المؤرخ في 23 /1976/10 .

شركة مدنية

أمام الاستاذ .... الموثق بـ ....

حضر

1) السيد .... الساكن بـ ....

المولود بـ .... في ....

2) والسيد .... الساكن بـ ....

المولود بـ .... في ....

اللذان أنشآ قانونا أساسيا لشركة مدنية ستؤسس بينهما كالتالي :

الباب الاول

الشكل - الموضوع - التسمية - المقر - المدة -

المادة الاولى : أسست بين الشركتين وجميع الشركاء الجدد الذين يمكن التحاقهم فيما بعد شركة مدنية خاصة التي تخضع للقوانين والتنظيمات السارية المفعول ولهذا القانون الأساسي .

المادة الثانية : الموضوع :

بناء عمارة أو عمارات لاجل بيعها جملة أو مجزأة ، وخاصة في اطار وتبعا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تخضع لها عمليات : الترقية العقارية .

المادة الثالث : التسمية :

تسمى هذه الشركة : الشركة المدنية العقارية ....

ويجب أن تسبق أو تتبع فورا بكلمتي شركة مدنية مع ذكر مبلغ رأس مال الشركة .

المادة الرابعة : المقر الاجتماعي :

يحدد المقر الاجتماعي بـ .... نهج .... رقم .... ويمكن نقله لاي مكان آخر بموجب مقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء .

المادة الخامسة : المدة :

حددت مدة الشركة بـ .... ابتداء من تاريخ اليوم .

ماعدا في حالتي الحل المسبق او التمديد المنصوص عليهما في القانون الاساسي .

الباب الثاني

التقديمات - رأس مال الشركة - حصص الاشتراك -

المادة السادسة : التقديمات :

1) - قدم السيد .... للشركة مبلغا قدره ....

2) - قدم السيد .... للشركة مبلغا قدره ....

مجموع التقديمات التي جعلت نقدا ....

- ودفع جملة المبلغ فعلا بصندوق مكتب التوثيق في هذا اليوم كما ينتج ذلك من محاسبة المكتب .

- ولا يمكن سحب المبلغ المذكور ، الا بعد إتمام جميع الاجراءات .

- (في حالة ما اذا كانت الحصة عينية يجب تحديد :

- التعيين الكامل للعقار

- أصل الملكية

- الشروع في الانتفاع

- تحملات وشروط الحصة العينية

- اجراءات الاشهار العقارى

- تقويم الحصة العينية

- ويليق ملاءمة الصيغة المناسبة لهذه الحالة .

المادة السابعة : رأسمال الشركة :

- يحدد رأسمال الشركة بـ .... دج (. .) ويقسم الى .... حصة اشتراك بقيمة .... دج لكل واحدة

منها ، سددت قيمتها كاملة ووزعت على الشركاء بالتناسب على مساهمة كل واحد كما يلي :

1) للسيد .... حصة مرقة من واحد الى ....

2) للسيد .... حصة مرقة من .... الى ....

جملة حصة الاشتراك المكونة لرأسمال الشركة ....

المادة الثامنه : رفع راسمال الشركة :

- يمكن رفع رأسمال الشركة مرة واحدة أو مرات عديدة بموجب مقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء وذلك باحداث حصص جديدة توزع تمثيلا لتقديم حصص عينية أو نقدية والاشكال القانونية .

- ولا يمكن ان تمثل حصص الاشتراك سندات صالحة للاتجار الحر .

- تثبت ملكية سند كل شريك بهذا القانون الاساسي أو بالعقود الاحقة المعدلة لرأسمال الشركة أو المثبتة تنازلات موافقا عليها .

المادة التاسعة : تخفيض رأس المال :

يمكن أيضا تخفيض رأسمال الشركة بمقرر من الجمعية العامة غير العادية للشركاء وخاصة عن طريق استيفاء مبلغ الحصص .

المادة العاشرة : شيوع الحصص :

- ان الحصص مشاعة تجاه الشركة ، ويجب على مالكي حصة مشتركة فيما بينهم أن يعينوا واحدا منهم أو شخصا آخر يمثلهم لدى الشركة .

المادة الحادية عشر : حق الانتفاع :

اذا كان حق الانتفاع على حصة فان حق الانتخاب يكون لصاحب الملكية المجردة ماعدا القرارات المتعلقة بتخصيص الارباح فان الانتخاب يكون لصاحب حق الانتفاع .

المادة الثانية عشر : حق الحصص :

- تخول كل حصة لمالكها حقا نسبيا حسب عدد الحصص الموجودة في أرباح الشركة وأموالها والخسائر .

المادة الثالثة عشر : مسوولية الشركاء :

لا يطالب كل من الشركاء بلا نهاية تجاه الدائنين بالديون الاشتراكية ، الا في حدود نسبة عدد الحصص التي يملكها في تاريخ حلول أجل الدين ، امتثالا للمادة 435 من القانون المدني .

غير أن الدائنين لا يمكن لهم متابعة الديون الاشتراكية ضد شريك الا بعد أن يكونوا قد تابعوا أولا ومن دون جدوى الشخص المعنوي .

المادة الرابعة عشر : الانظام الى القانون الاساسي :

إن الحقوق والالتزامات المتصلة بالحصص الاشتراكية تتبعها بأى يد وحدت

إن ملكية حصة تقتضى بحكم القانون الانظام للقانون الاساسي للشركة والمقررات الجماعية للشركاء .

لا يمكن لممثلي أو ورثة أو ذوي حقوق دائني شريك ولو كان من بينهم قصر أو عجزة وبأي عذر كان أن يطلبوا وضع الاختام على أموال الشركة ووثائقها ولا أن يطلبوا القسمة ولا البيع بالمزاد ولا أن يتدخلو بأى وجه في عمليات ادارتها ، وعليهم أن يلجأوا الجرد الشركة والمقررات الجماعية للشركاء

المادة الخامسة عشر : التنازل عن حصص اشتراكية بين الاحياء :

أ) الموافقة :

يمكن التنازل عن الحصص الاشتراكية بعد الموافقة الكلية للشركاء .

غير أن التنازل لاحد الشركاء أو لزوج أو لاحدهما أو لاصول أو فروع المتنازل يعفي من الموافقة .

ب) اجراءات الموافقة

تحصل الموافقة بمقرر كلي من الشركاء

ج) رفض الموافقة :

في حالة رفض الموافقة ، يمكن لكل شريك أن يقترح شراء الحصص واذا ابدى شركاء كثيرون رغبتهم في الشراء فيعتبرون مشترين بنسبة عدد حصصهم التي يملكونها يوم تبليغ مشروع البيع .

د) شكل التنازل :

يثبت بيع الحصص الاشتراكية بعقد رسمي .

لا يحتج بالبيع ضد الشركة الا بعد اخطارها بعقد عرفي أو قبل من طرفها بعقد توثيقي .

المادة السادسة عشر : نقل الحصص بالوفاة .

لا تنحل الشركة بوفاة احد شركائها وتستمر مع ورثة المتوفى من غير احتياجهم لموافقة الشركة .

المادة السابعة عشر : التصفية القضائية أو افلاس شريك :

لاتنحل الشركة في حالة تصفية قضائية أو افلاس ثابتين ضد أحد الشركاء ، وفي هذا الافتراض يشرع في استيفاء الحقوق الاشتراكية للشريك المعتبر الذى يأخذ حينئذ صفة شريك ، وان هذا الانسحاب لا ينجر عنه حل الشركة .

ويقرر هذا الابعاد للشريك من جميع الشركاء وإستيفاء الحقوق يعني شراء الحصص من الشركة لاجل ابطالها .

الباب الثالث

ادارة الشركة

المادة الثامنة عشر : التسيير التعين ومدة الوظيفة :

1) يتولى ادارة الشركة مسير أو مسيرون شركاء أو غير شركاء معينون بمقرر جماعي من الشركاء يمثلون أكثر من نصف الحصص الاشتراكية .

- ويمكن تعيينهم لهذه الوظيفة سواء بالقانون الاساسي أو بعقد لاحق .

2 - أن وظائف المسير لها مدة غير محدودة تنتهي بوفاته ، بالتحجير عليه بعجزه عن الاداء أو بافلاسه الشخصي أو بجعله في تصفية قضائية أو باستقالته أو بعزله .

- لا ينجر حل الشركة بنهاية وظائف المسير لاى سبب كان ، وحينئذ يعين مسير جديد من مجموع الشركاء .

3 - يعزل الشريك أثناء مدته بمقرر من الشركاء يمثلون أكثر من نصف الحصص الاشتراكية .

- اذا قرر العزل من غير باعث صحيح يمكن الحصول على تعويضات مدنية .

- يمكن أيضا عزل المسير من طرف المحاكم لسبب شرعي بطلب من كل شريك .

المادة التاسعة عشر : سلطة التسيير :

- يمكن للمسير في علاقاته بين الشركاء القيام بجميع أعمال التسيير التي تتطلبها مصلحة الشركة .

- وفي علاقاته مع الغير يتمتع المسير بأوسع السلطات للقيام بجميع الاعمال الداخلة في الموضوع الاشتراكي .

- وفي حالة تعدد المسيرين يملك هؤلاء بالانفراد السلطات أعلاه .

- يمكن للمسير ولكن تحت مسؤوليته الشخصية ان يخول كل انابه لسلطات مؤقتة أو خاصة .

- تحدد أجرة المسير أو المسيرين بمقرر جماعي للشركاء .

المادة عشرون : مسؤلية المسيرين :

- فضلا عن المسؤولية التي يتحملها ان كان شريكا ، فكل مسير مسؤول فرديا باتجاه الشركة ونحو الغير سواء على مخالفات القوانين والنظام او على خرق القانون الاساسي أو على الاخطاء التي يرتكبها في التسيير .

المادة الواحدة والعشرون : المقررات الجماعية :

المقررات الجماعية للشركاء يكون موضوعها خاصة المصادقة على الحسابات الاشتراكية والاذن للمسير أو للمسيرين

لعمليات خارجة عن سلطاتهم ، وتعيين وعزل المسيرين وتعديل القانون الاساسي .

هذه المقررات تصدر حسب الحالة في اطار جمعية عادية أو غير عادية وحتى تكون صحيحة هذه المقررات يجب أن تتخذ أي :

المقررات العادية بأغلبية أكثر من نصف الحصص الاشتراكية المكونة لرأسمال الشركة .

المقررات غير العادية بأغلبية ثلاثة أرباع الحصص الاشتراكية المكونة لرأسمال الشركة .

يمكن أن تنتج أيضا هذه المقررات من رضا جميع الشركاء في عقد

يستدعي المسير الجمعية بالمقر الاشتراكي أو في كل مكان اخر يذكر في الاستدعاء برسالة موصى عليها خمسة عشر يوما على الاقل قبل الاجتماع .

يحمل هذا الاستدعاء موضوع الاجتماع .

حق الشركاء في الاطلاع .

المادة الثانية والعشرون : للشركاء الحق في الاطلاع على سجلات ووثائق الشركة مرة في السنة على الاقل بمجرد طلب كتابي من أحد الشركاء للمسير . وبهذه الصفة له الحق في طلب جواب كتابي من المسير في ظرف شهر .

الباب الرابع

السنة المالية .

توزيع الارباح والخسائر .

المادة الثالثة والعشرون : تبدأ السنة المالية الاشتراكية في فاتح جانفي وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة .واستثنائيا تبتدىء السنة المالية الاولى في .... وتنتهي في 31 ديسمبر ....

المادة الرابعة والعشرون : الحسابات الختامية :

- يحرر بواسطة المسير في ختام كل سنة مالية جرد يتضمن مختلف عناصر ما للشركة وما عليها وموازنة وحساب النتيجة يلخص محصول أو أعباء السنة المالية .

- يجب على المسير أن يقدم على الاقل مرة في السنة حسابا عن ادارته للشركاء.

- يجتمع الشركاء في ظرف ستة أشهر من يوم ختم السنة المالية للفصل في حسابات السنة المالية المنصرمة وتخصيص النتائج .

المادة الخامسة والعشرون : توزيع الارباح والخسائر :

- يساهم جميع الشركاء في الارباح كما في الخسائر بنسبة عدد الحصص التي يمسكها كل واحد منهم

المادة السادسة والعشرون : التقديم لحساب جاري .

- يمكن لكل شريك بالرضى من الشركاء أن يجعل تقديمات الحساب الجاري للشركة .

الباب الخامس

- الحل - التصفية -

المادة السابعة والعشرون : الحل :

تنتهي الشركة بحل مسبق يقرره الشركاء بالأغلبية المطلوبة للمقررات غير العادية عن اقتراح المسير أو أحد الشركاء

تنحل الشركة بحكم القانون عند انتهاء مدتها .

لا تنحل الشركة بحكم القانون بالوفاة ، بالتحجير ، بالافلاس او بانسحاب شريك .

المادة الثامنة والعشرون : التصفية :

تنجر عن حل الشركة تصفيتها ، يعين المصفي بمقرر من الشركاء بالاغلبية المطلوبة للمقررات غير العادية

يحدد عقد تعيين سلطاته واجرته .

يمكن للشركاء اثناء التصفية أخذ مقررات عادية أو غير عادية تتعلق بالتصفية .

تؤخذ مقررات ختم التصفية من الشركاء بعد المصادقة على الحسابات النهائية .

للتصفية وعند عدم المصادقة أو استشارة الشركاء يفصل بحكم من العدالة بطلب من المصفي أو كل معني

- المصاريف -

تحمل في حساب المصاريف العامة ، المصاريف والحقوق والرسوم التي تجب لتأسيس الشركة .

- المنازعات -

المادة التاسعة والعشرون : تعرض جميع المنازعات التي يمكن أن تطرأ أثناء مدة الشركة أو تصفيتها سواء بين الشركاء بين الشركاء والشركة أو بين مسير الشركة ، للجهة القضائية المختصة اقليميا .

تـــوزيــــع

لدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع ادناه

حضر

1) السيد .... التقني ، الساكن بـ ....

المولود في .... بـ...

بصفته رئيس مجلس التسيير وباسم وفي حق التعاونية العقارية المسماة ....التي اسست

1(بموجب عقد لقانون اساسي تلقاه الموثق الموقع ادناه في .... طبقا لاحكام الامر رقم 76 / 92 المؤرخ في 23 / 10/ 1976 المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية المؤرخ في 21 جانفي 1978 المتضمن القانون الاساسي النموذجي للتعاونيات العقارية .

2) تصريح باكتتاب الدفع للاسهم تلقاه نفس الموثق الموقع ادناه في ....

3) تصريح الجمعية العامة المنشئة للمساهمين في التعاونية العقارية المذكورة في .... الذي نسخة من المحضر بقيت ملحقة بعقد الايداع الذي تلقاه نفس الموثق الموقع ادناه في ....

الكل مشهر طبقا للقانون حسب ذكره .

وعين السيد .... المذكور رئيسا لهذا التعاونية العقارية بموجب مداولة اتخذها مجلس التسيير بتاريخ .... التي نسخة منها مصححة ومطابقة بقيت ملحقة بهذا العقد بعد التاشير عليها وأهل خصوصا لغرض هذا العقد .

بمقتضى السلطات التي خولت له حسب محضر مداولة لمجلس التسيير بتاريخ .... الذي نسخة منه بقيت ملحقة بهذا العقد بعد التأشير عليها .

من جهة

والسيد .... المتقاعد ،الساكن بـ...

المولود في..

من جهة اخرى

اللذان قبل التوزيع النهائي موضوع هذا العقد عرضا ما يلي :

العـــــــرض

1) بموجب القانون الاساسي للتعاونية العقارية المسماة ....

اشترط خاصة أن موضوعها هو :

- بناء مساكن فردية أو عمارات جماعية ذات استعمال اصلي للسكنى مع ملحقاتها ،
- شراء واصلاح مساكن أو شراء مساكن جديدة من دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية
- تسيير العمارات أو مجموعة عمارات المكونة اموال التعاونية العقارية
- شراء وتهيئة وبناء وبيع واستجار وايجار وتوزيع جميع الاموال والحقوق العقارية وجميع العمليات المنجزة

الاقتصاد لفائدة الشركاء .

- جعل كل القروض وعقد الاقتراضات وقبول الضمانات وتحويلها لدائنيها .
- ان هذه العمليات تحدد على العمارات الكائنة ببلديتي ....

و .... واحتماليا في كل بلدية اخرى لولاية ....

بعد الموافقة من المجالس الشعبية البلدية المعنية .

2) (تضاف هنا فقرة الارض التي منحتها البلدية للتعاونية)

وان التعاونية العقارية المذكورة شيدت على الارض المبنية اعلاه ، التي مساحتها

.... مساكن فردية ذات ثلاثة انماط :

1) النوع الاول يشتمل على غرفتين ومطبخ وحمام ومرحاض

2) النوع الثاني : يشتمل على ثلاثة غرف ومطبخ وحمام ومرحاض

3) النوع الثالث يشتمل على اربعة غرف ومطبخ وحمام ومرحاض

كما شيدت عليها خمس عمارات ذات اربعة طوابق ، وكل طابق منها يشتمل على شقتين مكونة

من.................................. غرف ومطبخ و حمام ومرحاض

المخططات وبرنامج الاشغال وكراس شرط التجزئة صادق عليها السيد والي الولاية بقرار مؤرخ

.... الآتي نصه .

- بمقتضى احكام الامر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية

نظرا للقرار المؤرخ في 1978/1/21 المتضمن القانون الاساسي النموذجي للتعاونيات العقارية

نظرا للملف التي قدمته التعاونية العقارية المسماة كذا ....

للحصول على رخصة تجزئة القطعة الترابية الموجودة ببلدية كذا ....

نظرا للوثائق التحقيق العمومي التي فتح في البلدية المؤرخة في ....

من غير حدوث قول .

نظرا لمداولة المجلس الشعبي البلدي لبلدية ....

المؤرخة في ....

نظرا لرأي مدير التعمير والبناء والسكن المؤرخ في ....

يقــــــرر

المادة الأولى :

إن المخططات وبرنامج الاشغال وكراس شروط التجزئة المقدمة من التعاونية العقارية المسماة .... للحصول على رخصة تجزئة القطعة الترابية الكائنة بـ .... قد حصلت عليها الموافقة .

ان فرع قنوات التفريغ واتصالها بالقناة الرئيسية تحدد باتفاق مع البلدية

المادة الثانية : ان رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف بتطبيق هذا القرار .

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ ....

في .... اعد نظام الملكية المشتركة المتعلق بالعمارات الخمس المشار اليها اعلاه واشهرت ....

نسخة منه بالمحافظة العقارية بـ..........................

في .... مجلد .... رقم ....

وبموجب مقرر رقم .... بتاريخ .... قرر رئيس مجلس التسيير ....

للتعاونية العقارية المسماة..........................

تخصيص السكن الفردي من نوع .... رقم ....

او حرف .... ، أو الحقوق العقارية المتمثلة في شقة بالعمارة رقم .... مدخلها على اليمين أو اليسار مكونة من .... طابق

غرف ومطبخ وحمام ومرحاض ، تخصيصا نهائيا .

وبعد هذا العرض شرع في التخصيص النهائي موضوع هذا العقد كما يلي :

التخصيص والاتوزيع

بموجب هذا العقد يخصص تخصيصا نهائيا السيد .... بصفته رئيسا لمجلس ال...

ويتنازل للسيد .... الحاضر من جهة اخرى القابل تمثيلا لحقوقه في التعاونية العقارية ال...

وفي مقابل الاسهم التي يملكها في التعاونية العقارية التي يقع ابطالها فيما بعد ....

العقار أو المنزل الفردي الاتي بيانه

التعيين

دار معدة للسكن كائنة ب .... شارع .... رقم ....

مبنية على اوتاد ومغطاة بالقرميد ، مكونة من طابق يتسع لمساحة قدرها ....

ويحتوي على .... غرف ، مطبخ ، حمام ومرحاض ....

مجموع الارض المشيدة عليها تلك الدار تبلغ مساحتها ....

تحمل رقم .... من المخطط العام للتجزئة .

يحد العقار المذكور :

شمالا ....

شرقا ....

غربا ....

جنوبا ....

وهذا العقار كما هو موجود وممتد ومسترسل وما يشمل من مرافق وملحقات من دون اي استثناء أو تحفظ وزيادة ...

أن القطعة المعلم عليها بلون ....

تحت رقم من المخطط العام للتجزئة المشار اليه اعلاه ...

أو الحقوق العقارية التابعة لعمارة ذات ملكية مشتركة واقعة بـ .... شارع

.... رقم .... مدخلها ....

مشيدة على ارض مساحتها ....

وتتمثل هده الحقوق في شقة بالعمارة المذكورة اعلاه في الطابق ....

رقم .... مكونة من .... غرف ومطبخ وحمام ومرحاض .

وكذا .... من الاجزاء المشتركة التابعة للشقة المذكورة وهذا العقار كما هو موجود وممتد ومسترسل وما يشمل من مرافق وملحقات من دون اي استثناء أو تحفظ .

حـــول التـجـزئـة

ان العقار المذكور اعلاه منفصل من ملكية التعاونية ....

وقد صادق على تجزئته والي ولاية .... بقرار مؤرخ في ....

كل من نسخة من قرار الموافقة ، والقانون الاساسي للتعاونية ومخططات التجزئة بقيت ملحقة لاصل عقد اودع لدى الموثق الممضي اسفله في تاريخ ....

الملكيـة ـ الانتفـاع

السيد .... الموزع اليه يصبح مالكا للعقار المخصص له بموجب هذا العقد وابتداء من هذا اليوم .

وله ايضا الاستغلال ابتداء من هذا اليوم عن طريق الحيازة الحقيقية والفعلية لصالحه وبصفته المزدوجة ، كمؤجر وموزع اليه .

شـروط خـاصـة

تم عقد التوزيع على الشروط والتكاليف الموجودة بالقانون الاساسي للتعاونية المذكورة اعلاه .

وصرح السيد .... انه على علم بالشروط الواردة في القانون الاساسي وبالـلاوة التي

تلاها عليه الموثق الموقع ادناه .

وبالتالي فان السيد .... يعفي هنا صراحة الموثق الممضي اسفله من اعادة شروط القانون الاساسي ، ملتزما بتنفيذه واحترامه دون رجوع على التعاونية الموزعة التي يحل محلها في حقوقها والتزاماتها دون شرط ولا قيد بهذا العقد .

التكاليـــف والشـــروط

تم عقد التوزيع على التكاليف والشروط الاتية التي التزم الموزع اليه بتنفيذ وهي :

1) انه يتسلم العقار الموزع في حالة الراهنة من غير ان يكون له حق الرجوع على التعاونية الموزعة من أجل رداءة سطح الارض أو ما تحته أو فساد في البناء أو خطأ في تعيينه أو في المحتويات المذكورة حيث أن الفرق بين تلك المساحة الحقيقية ولوجاوز الجزء من العشرين منها تبق لصالح الموزع إليه أو على حسابه .

2) أنه يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة الجارية الماضية أو المقبلة أو المتوقفة المترتبة على العقار المذكور ما لم يتمتع عنها وينتفع بالتي هي موضوعة لصالحه إن وجدت وذلك كله تحت مسؤوليته من غير أن يطالب التعاونية الموزعة في شأن ما ذكر ومن غير أن يمنع هذا الشرط أياكان حقوقا أكثر مما يستحقه بموجب وثائق على فرض أن تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول المدة او بموجب القانون وكذلك من غير ان يضر هذا الشرط بحقوق تنجر لفائدة الموزع اليه من النصوص الخاصة بالاشهار العقاري

في هذا الصدد صرح السيد .... بصفته المذكورة أنه لم ينشئ بنفسه أي حق ارتفاق ولم يترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القبيل على العقار الموزع وانه لا توجد حسبما يعلم حقوق ارتفاق غير التي يمكن ان تحدث من حالة العقار الطبيعة بموجب القانون .

3) يلتزم بتنفيذ ما من الممكن أنه وقع الاتفاق عليه من الاشتراكات والتعهدات أو ابطالها ولا سيما الواقعة في الماضي في بين التعاونية الموزعة ومصلحة المياه والغاز والكهرباء والهاتف في العقار الموزع .

4) وأن يؤدي من يوم انتفاعه بالعقار جميع الاتاوات والوجبات الناتجة من الاشتراكات والتعهدات والتأمينات إن كانت وكذلك سائر الاداعات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على العقار الموزع

ه) وان يسدد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والاتعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد والتي تكون تابعة لها أو تنتج عنها .

ابطـــــــال الاسهـــــم

علاوة على ذلك ، فقد تم عقد التوزيع لفائدة السيد..........

الموزوع اليه ، على سبيل التجزئة ، مقابل حقوقه بالتعاونية المسماة ....

وتمثيلا للاسهم التي كان يملكها في التعاونية المذكورة ....

تبعا لهذا التوزيع

السيد .... الموزع اليه ، يعترف أنه استوفى كافة حقوقه من التعاونية المذكورة وأنه تنازل صراحة عن كل الحقوق التابعة للاسهم التي كان يملكها والتي استهلكت وصارت لامحل لها .

وبالتالي فأن .... سهما قيمة الواحد ....

التي كان يملكها أبطلت دون قيد ولاشرط وأن رأس مال التعاونية الموزعة انخفض ابتداء من اليوم بمبلغ يساوي القيمة للأسهم المذكورة .

عـــدم وجــــود معــدل فــرق المــوازنـــة

تم عقد التوزيع دون معدل الفرق ودون رجوع طرف على الاخر .

التقـــــويـــــم

لاجل استيفاء اجرة هذا العقد قوم الطرفان..........

و .... العقار المذكور بمبلغ..........................

يماثل قيمة المكتتبة المحدة والممثلة للقيمة الاولية للتوزيع .

الشـــهـــر العـقــــاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بـ ....

وأن ظهر عند اتمام هذا الاجراء أو بعده وجود تسجيلات أو أعباء على العقار تجعله مرهونا فيها فانه يجب التعاونية احضاز عقد رفع اليد وشهادات شطب التسجيلاتات وغيرها من الاعباء العينية التي قد تظهر عند اتمام هذ لاجراء على نفقتها في الشهر الذي يقع فيه اشعارها بتلك الديون في موطنها المختار المذكور أسفله .

الحـــالـــة المـــدنيـــة

صرح السيد .... بصفته المذكورة ، تحت طائلة العقوبات القانونية وبعد إ

- ان التعاونية الموزعة تمارس نشاطها بالجزائر .
- وبصفتها شخصيا معنويا محضا ليست خاضعة لأي رهن قانوني على املاكها .
- ليست في حالة حجز أو أفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الاداء .
- وأنها ليست متابعة للارباح غير المشروعة .
- وأن العقار المذكور صاف وخال من كل دين وأعباء كيف ما كانت .
- ومن جهته إن السيد .... الموزع اليه يصرح أنه من جنسية جزائرية .

الســــنــــدات

لا يسلم أي سند قديم للملكية الى الموزع اليه الذي يبقى حالا دون قيد ولاشرط في جميع الحقوق والاسهم للتعاونية الموزعة له استخراج نسخ أو مختصرات علي نفقته .

المـــوطـــن

لاجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار السيد.......................... بصفته رئيس مجلس مقر التعاونية موطنا له :

والسيد .... الموزع اليه مقر سكناه

تلاوة القوانيـــن الضريبيـــة

التســجيـــل

ان هذا العقد معفي من حقوق التسجيل طبقا للمادة 208 و 210 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لـمـا ذكـــر

حرر وانعقد بـ..

بمكتب الموثق الموقع ادناه..

سنة..

وفي..

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق .

اجـراءات هـذا الـعـقـد

- تسجيلـــه

- ثـم شهـره بالمحافظـة العقـريـة

التزام برهن عقاري

امام الاستاذ .... الموثق بـ ....

الموقع ادناه .

حضر

السيد .... التاجر الساكن ....

المولود بـ .... في ....

واعترف بمحض ارادته امام الموثق بأن عليه دينا للسيد ....

المقاول في البناء الساكن .... المولود بها في ....

....

ما قدره عشرون الف دينار على وجه السلف قبضه من السيد ....

المذكور بالعملة الرائجة حاليا عدت وسلمت اليه وقت تحرير هذا العقد بمعاينة الموثق الممضي اسفله وبين يديه

وقد التزم السيد .... باداء المبلغ المذكور اعلاه الى السيد

الدائن في اجل لا يتجاوز ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ اليوم ينتهي في

.... وذلك دون فائدة .

الشـــــــروط

تم هذا الالتزام تحت الشروط الاتية .

1) ان تسديد الدين يكون بـ .... وبمكتب الموثق الممضي اسفله بالعملة المتداولة قانونا

2) يمكن للمدين ان يسدد الدين الذي بذمته قبل انتهاء الأجل المحدد له اعلاه في اي وقت شاء جملة او بعضا

بشرط ان لا يقل المبلغ المدفوع على خمسة الاف دينار .

3) وان دعت الضرورة لسبب ما ان يؤدي الدين لصاحبه في مكان غير المكان المعين اعلاه وعلى ان يتنقل الدائن

لامر يتعلق بدينه فيكون له في هذه الحالة الحق في تعويض مصاريف التنقل والحضور مقدر جزافا على اساس التذكرة

مائة من مبلغ الدين ويعتبر هذا التعويض زيادة على الدين ويضم اليه ويقدر في الرهن .

4) وفي حالة ما اذا توفي المدين قبل تسديده التام لديونه فالدين الحاصل عن هذا الالتزام يرجع في ذمة ورثته وممثليه بوجه اجمالي وجماعي طبقا للمادة 236 من ق . م .

5) يجب على المدين ان يقوم با لاصلاحات والترميمات الازمة التي يتطلبها العقار المرهون ولا يمكنه ان يقوم بشيء من عادته ان يخفض من قيمته او يتصرف في العقار المرهون باي وجه من أوجه الايجار ولو لم يتجاوز مدة ثلاث سنوات اللهم الا اذا كان الامر متعلقا بالايجار العادي المسند الى الثلاثة او الستة الاشهر الاخيرة لا ستغلاله .

6) لا يمكنه ان يضع على العقار المرهون اي امتياز لفائدة المهندسين والمقاولين والعمال المكلفين بالبناء او الترميم .

7) لا يتأتى له دون رضا صاحب الدين اجارة العقار المرهون لمدة تجاوز تسع سنوات والا تفسخ الايجارة من طرف الدائن ان رغب في ذلك .

8) تجب تأدية المبلغ المذكور هذا فورا وباكمله ويتسنى له الحق في المطالبة بذلك بعد مضي شهر على ارسال تنبيه بقي دون جدوى الى المدين مشيرا فيه الى نيته بالاستفادة من هذا الشرط دون ان يكون في حاجة للقيام باى اجراء قانوني :

أ) في حالة ما اذا توفي المدين .

ب) في حالة بيع العقار المرهون

ج) في حالة حجز عقاري او حجز منقولات أخرى على الرهن

او في حالة تصريح افلاسه او تصفيه قضائية او اعساره او عجزه عن الوفا

د) وفي حالة الرهن الحيازى العقارى

هـ) وفي حالة عدم تجديد التأمين ضد الحريق في الوقت المناسب

وسيأتي ذكرها فيما بعد واذا انتهى هذا التأمين او وقع تأخير في تسديد المبلغ المحدد للتأمين في وقته المعين

و) في حالة ما إذا كانت تصريحات المدين في هذه الوثيقة مزيفة فيما يتعلق بحالته المدنية وفي التأمين ضد الحريق وبحالة العقار الرهنية

ز) وفي حالة عدم القيام بتنفيذ شرط من الشروط المذكورة هنا

ح) وبوجه عام في جميع الحالات المنصوص عليها في القانون

اختصـــاص الرهـــن العقـــاري

تخصيص الرهن العقاري يكون للضمان وللمحافظة على تسديد المبلغ الاصلي والمصاريف الزائدة فيخصص ويرهن على

وجه الخصوص ولفائدة السيد..

صاحب الدين الذى قبل العقار الاتى وصفه

التعـــيين

دار سكنى الخ ....

....

....

حق الملكيـــة من المـــدين نفســـه

....

التأمـــين ضـــد الحريـــق

حوالـــة التعويـــض

يصرح المقترض بأن البناء المرهون اعلاه مؤمن عليه ضد الحريق لدى الشركة الوطنية للتأمين واعادة التأمين التي يوجد

مقرها بـ .... رقم ....

حسب وثيقة التأمين رقم .... المؤرخة بـ ....

ويلتزم ان يبقى ويجدد هذا التأمين اذا اقتضى الحال مادام مدينا او لبعض مما جاء في هذا الالتزام بالتسديد التام لجميع

مبالغ اقساط التأمين والاشتراكات السنوية ليدلي بها لدائنه كلما طلب منه والا يطالب بما في هذا الالتزام فورا وفي حالة

ما إذا اصيب البناء بحادث او كارثة اتت عليه باكمله او ببعض منه فيتسلم الدائن السيد..........................

من شركة التأمين حسب درجته كمرتهن مقدار دينه من اصل وزيادة ومصاريف وما تتضمنه شروط هذا العقد ويكون

له ذلك بالاولوية والاسبقية على مدينه وعلى كل من يكون له حق التنازل ولا جل هذا يحيل

.... بديلا له في جميع حقوقه وتصرفاته بهذا الصدد ازاء شركة التأمين ويبلغ هذا العقد الى كل الشركات المعنية كلما دعت الحالجة الى ذلك

تصريـــــح

ان المدين يصرح تحت طائله العقوبات القانونية ومؤكد ذلك بيمين انه من جنسية جزائرية وانه ليس في حالة حجر او افلاس او تسوية شرعية او توقف عن الاداء ولم يطلب الاستفادة بالتسوية الودية المصادق عليها انه لم يمس والا يحتمل ان يكون ممسوسا باحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل حاليا والمتعلقة باختلاس اموال الدو لة وان العقار المرهون معفي من كل دين وخال من جميع التكاليف العينية

المصـاريـــف

يتحمل المدين لجميع المصاريف اللازمة لهذا العقد وتوابعه

المـوطـــن

لتنفيذ هذا العقد وما يتبعه اختار الطرفان مقر سكناهما موطنا لهما

التسجيـــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا للمدة 208 من قانون التسجيل المعدل

اثباتـا لـما ذكـر

حرر وانعقد ب...

بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنة...

وفي..

وبعد التلاوة وقع الحاضران مع الموثق

الاجـــــراءات

1) يسجل هذا العقد بمكتب التسجيل

2) تودع نسخة بالمحافظة العقارية في مدة لا تتجاوز شهرا واحدا .

ورقة ارسال تسجيل امتياز بائع

تسجيل امتياز بائع مطلوب لدى المحافظة العقارية بـ...................................

لصالح

1) السيد .... المولود بـ................. سنة ....

الملاك الساكن...

2) والسيد .... المولود بـ...

في ....

الميكانيكي الساكن بنفس محل الدائنان

اللذان اختارا موطنهما مكتب الاستاذ .... الموثق بـ...................................

(اين يقع الاختصاص الاقليمي للعقار)

عل السيد .... المولود بـ............ في ....

الممرض الساكن ....

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ.......................................

في .... المشهور بالمحافظة العقارية بـ......................................

في .... مجلد .... رقم .... باع السيدان ....

طالبا التسجيل على السيد .... المذكور دار سكنى التي ستعين فيما يلي بثمن أصلي قدره خمسة عشر ألف دينار منها عشرة الاف دينار مدفوعة نقدا وقع الابراء منها بالعقد المذكور أما الخمسة الاف دينار الباقية اشترط دفعها في .... بلا فائدة مع الاتفاقات خصوصا على :

أنه يمكن للمشتري أن يسدد مبلغ الدين ويبرئ ذمته منه ابراء معجلا قبل الأجل المسمى في كل وقت ، جملة أو باقساط لا تقل عن ألف دينار .

وأنه في حال وفاة المشتري قبل الوفاء التام يكون التضامن من دون تجزئة بين ورثة أو الحالين محله أو مستخلفيه لسداد الباقي من ثمن البيع وكذلك مصاريف التبليغ الذى يوجه اليهم طبقا للمادتين 236 و 237 من القانون المدني .

وهــذا لضمــان :

1) مبلغ خمسة ألاف دينار المقدار الأصلي لباقي ثمن البيع المشار إليه المشترط استحقاقه كما ذكر

5.000.00

2) ومصاريف التسجيل وتجديده والتنفيذ والتوابع الأخرى الشرعية والكل مقدر تقريبا بخمسمائة دينار

500.00

المجمــوع 5.500.00

بالخصــوص

عن در سكنى كائنة بـ .... بلديــة ....

المحافظة العقارية بـ ....

وتلك الدار محدودة

شمــالا ....

وجنوبــا ....

وشرقــا ....

وغربــا ....

وكل ذلك طالما يوجد العقار ويمتد ويسترسل ويشمل من المنافع وتوابعه وملحقاته في الحال والمستقبل والزيادات والتحسينات التي عسى أن تحدث في كل ذلك من دون استثناء ولا قيد .

مخالصة ورفع يد

لدى الاستاذ .... الموثق ب .... الموقع أدناه .

حضر:

السيد .... المولود ب ....

في .... التاجر ، الساكن بـ ....

نهج .... رقم ....

القابل بهذا الابراء ورفع اليد محل هذا العقد وعرض ما يلي :

العرض

بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق ب ....

في .... باع السيد .... المذكور أعلاه دارسكنى كائنة ب

....

مشيدة على أرض مسطحة بها طابق سفلي مكون من ثلاث غرف وحجرة الاستقبال ومطبخ وحمام ومرحاض مع الأر
التي شيد عليها هذا البناء ذات مساحة قدرها ....

وقد تم هذا البيع بثمن أصلي قدره ....

دفع منه يوم العقد ما قدره .... وأعطيت عليه مخالصة جزئية وبقي من المبلغ الاصلي ما قد

.... وأجل وفاؤه الى .... وكان حصل اتفاق بين طرفي ال

انه يمكن للمشتري أن يسدد باقي ثمن البيع مسبقا في أي وقت شاء ودون اعلان .

وفيما يخص الحالة المدنية صرح البائع أنه من جنسية جزائرية وأنه خاضع للنظام العام ولا يخضع للرهن ال
الخاص باملاكه .

واشهرت نسخة من العقد المذكور بالمحافظة العقارية ب .... في ....

.... رقم ....

مجلد ....

كما تم قيد امتياز البائع في نفس اليوم مجلد ....

.... رقم ....

لفائدة السيد .... المذكور أعلاه ضد السيد ....

المشتري وعلى اثر هذا القيد سلم المحافظ العقاري بتاريخ الغد شهادة عن السيد ....

البائع تثبت قيد رهن مجلد .... رقم ....

المذكور أعلاه دون سواه.

الابـــــــراء

صرح السيد .... البائع المذكور بموجب هذا العقد أنه تسلم بوسائل الاداء القانونية من السيد .... المشتري المذكور الحاضر بمجلس العقد ما قدره .... عد وسلم في الحين نفسه وبمعاينة الموثق الممضي أسفله وبين يديه باقي ثمن البيع الذى تم بين .... و ....

المذكورين بموجب العقد المحلل أعلاه وعليه فان السيد .... البائع يبرئ ذمة السيد .... المشتري من باقي ثمن البيع ابراء تاما وأعطيت مخالصة نهائية .

رفـــع اليـــد

ونتيجة لهذا الوفاء فان السيد .... البائع صرح برفع يده نهائيا وتنازله عن جميع حقوق الامتياز والرهن ودعوى الفسخ أو حقوق أخرى عينية ، وأخيرا فقد أعطى موافقته التامة لشطب قيد امتياز البائع مجلد .... رقم .... المشار اليه أعلاه.

أن السيد .... البائع المذكور أبرأ ذمة المحافظ العقاري بـ .... وطلب منه شطب هذا القيد الامتيازي نهائيا .

وزيادة على ذلك فان السيد .... البائع يتنازل عن تعويض التأمينات المخولة لصالحه بموجب العقد المحلل أعلاه كما تنازل عن الاعلانات التي وقعت سابقا .

التــــأشيـــــر

يرتضى تأشير هذا العقد لكل حامل نسخة منه أينما اقتضى الأمر .

التصديـــــق

ان الموثق الموقع أدناه يصدق على حقيقة البيانات الواردة في هذا العقد المتعلقة بحالة البائع وأهليته وصفته ....

المصـــــاريـــــف

ان جميع المصاريف والحقوق والاتعاب الخاصة بهذا العقد يتحملها المشتري .

التسجيـــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثبـاتـا لمـا ذكـر

حرر وانعقد بـ .... بمكتب الموثق للموقع أدناه .

سنـــة ....

....

وفـــي ....

....

وبعد التلاوه امضاه الطرفان مع الموثق .

مكتب التوثيق

لـ....كائن

عقد شهرة

تطبيقا للمرسوم رقم 83 ـ 352 المؤرخ في الواحد والعشرين من شهر مايو عام ثلاثة وثمانين وتسعمائة وألف المنشور بالجريدة الرسمية رقم 21 الصادرة في الرابع والعشرين من ذاتي الشهر والسنة ، الذى يسن اجراء لاثبات التقادم المكتسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية .

والمنشور الوزاري المشترك الصادر عن وزارات العدل ، المالية والداخلية المؤرخ في التاسع جوان أربعة وثمانين وتسعمائة وألف والمتضمن اجراءات تطبيق هذا المرسوم .

ولدى الاستاذ .... الموثق بذات المكتب الممضي أسفله

حضر

السيد ....

الذي بحضوره هذا ، طلب من الموثق الممضي أسفله اعداد عقد شهرة تنفيذا لطلبه المؤرخ في .... والذي كان قد التمس فيه من نفس الموثق اثبات حيازته عن طريق التقادم المكتسب وفقا لاحكام المادة 827 وما يليها من الامر رقم 75 ـ 58 المؤرخ في السادس والعشرين سبتمبر خمسة وسبعين وتسعمائة وألف المتضمن القانون المدني للعقار المعين أسفله .

التعيين

عقار من نوع .... ذات مساحة ....

يقع بالمكان المسمى .... لبلدية ....

ولاية .... هاته القطعة محدودة حاليا كالتالي :

من الشرق...

من الجنوب...

من الغرب...

ومن الشمال...

ونظرا لكون ذات القطعة تقع بمنطقة لم تخضع لاجراءات مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنشأ بموجب الأمر رقم 75 ـ 74 المؤرخ في الثاني عشر نوفمبر خمسة وسبعين وتسعمائة والف .

وبعد اتمام الاجراءات القانونية المتمثلة في العناصر التالية :

1) ـ قبول طلب المعني المصحوب بالتصريح بالشرف وفقا لاحكام المادة 01 من المرسوم رقم 83 ـ 352

2) ـ اعداد المخطط البياني المقام من قبل الخبير العقاري المعتمد السيد.....................................

الذى يعطي المساحة الحقيقية للقطعة موضوع العقد ومكانها وحدودها .

3) ـ اخبار السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي .... حيث يقع العقار موضوع الشهرة في دائرة اختصاصه بتاريخ ....وفقا لاحكام المادة 03 من المرسوم المشار اليه والذي جاء رده بتاريخ .... مشفوعا بالرأى بالموافقة .

4) ـ اخبار السيد المدير الفرعي لاملاك الدولة والمحافظة العقارية لولاية .... بتاريخ .... والذى جاء رده هو الاخر بتاريخ .... بالرأى بالموافقة أيضا .

5) ـ اعلان طلب اعداد عقد الشهرة هذا عن طريق اللصق بمقر بلدية .... المختصة اقليميا منذ .... وفقا لاحكام المادة 04 من ذات المرسوم الى تاريخ اليوم دون ان ترد الى الموثق اية مطالب من احد بشأن هاته القطـعة .

6) ـ النشر بجريدة.....................................

منذ يوم ....

ابداء اعتراضاته ان كانت ولكن لم يظهر اى شئ حتى الان . ... حتى يتسنى لمن يهمه الأمر

واستنادا الى الوثائق السابقة البيان المضافة كلها بعد التنويه عليها لاصل هذا العقد والتى لم تثر بشأنها اية اعتراضات

إلى اليوم ضد طالب الشهرة هذا لامن السلطات ولامن الخواص .

واثباتا للواقع الذى يدعم صحة وسلامة طلب الماثل المذكور الحائز بصورة فعلية ومنذ التاريخ المشار اليه في الطلب العقار المعين اعلاه حيازة ظاهرة ومستمرة لانزاع فيها وغير مشوبة باي التباس كان .

وعليه فان الموثق الممضي أسفله يؤكد حيازة السيد .... لهاته القطعة وتملكه لها ملكية مطلقة وخالية من أى عيب عن طريق التقادم المكتسب حسبما هو منصوص عليه بالمادة 827 من القانون المدني ومايليها ويعد على الفور عقد الشهرة هذا طبقا لمقتضيات المادة 7 من المرسوم 83 ـ 352 الانف الذكر .

الاشهـــار العقـــاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ .... المختصة بسعي من الموثق الممضي وعلى نفقات الماثل .

المـصـاريـــف

إن مصاريف العقد الحالي وجميع توابعه القانونية يتحملها الطالب وحده طبقا لما هو جاري به العمل في مثل هاته المواد نظرا لكونه الطرف الوحيد الطالب لتحريره .

شهادة توليفة

أنا الموقع ادناه ، الاستاذ .... الموثق بـ ....
....
حيث ان وفاة المرحوم السيد .... المولود بـ ....
في .... العامل قيد حياته والساكن بـ ....
....
حدثت بمقر سكناه المذكور (أو في مكان أخر) في .... سنة ....
....
1) وبعد الاطلاع على نسخة مطابقة لاصل عقد وفاة السيد .... مسلمة من بلدية
.... بتاريخ .... تحت رقم
.... بقيت ملحقة بعد التأشير عليها بعقد فريضة تلقبيه في
.... الذي سيشار اليه ،

2) وبعد الاطلاع على عقد فريضة تلقبته في ....
المسجل في اوانه الذي ....
يستخلص منه ان السيد .... توفي عن :

أولا : أبواه وهما :

أ أبوه السيد .... المتقاعد ، المولود بـ ....
في .... الساكن بـ ....
الذي استحق في سدسه اثنين وثلاثين جزاء من مائة واثنين وتسعين جزءا أورقما........................
32/192 ....

ب) امه السيدة ....
لامهنة لها المولودة بـ ....
في .... الساكنة مع زوجها بالعنوان المذكور ، التي استحقت في سدسها ايضا اثنين وثلاثين جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا اورقما ....
32/192 ....

ثانيا : زوجته السيدة ....
.... المولودة بـ ....
في .... الساكنة بـ ....
المعلمة التي استحقت في ثمنها اربعة وعشرين جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو رقما........................
24/192 ....

ثالثا :أولاده الخمسة وهم........................

....

ن زوجته الاولى السيدة .... المطلقة ابن واحد وهو

1) السيد .... المولود بـ .... في ....

مهنة الساكن بـ .... الطالب الذي استحق تعصيبا ستة وعشرين جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو رقما .... المالك 26/192

ومن زوجته الثانية السيدة .... المذكورة اربعة وهم

1) السيد .... المولود بـ .... في .... التلميذ

2) السيد .... المولود بـ .... في .... التلميذ

اللذان استحق كل واحد منهما تعصيبا ستة وعشرين جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا اولهما معا اثنان وخمسون جزءا من مائة واثنين جزءا اوراقا 52/192

3) الانسة .... المولودة .... في .... التلميذة

4) الانسة .... المولودة بـ .... في .... التلميذة

اللتان استحقت كل واحدة منهما تعصيبا ثلاثة عشر جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو لهما معا ستة وعشرون من مائة واثنين وتسعين جزءا أو رقما 26/192

التساوي مائة واثنان وتسعون جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو رقما 192/192

الاولاد الاربعة الاخيرون لازالوا قصر تحت ولاية امهم السيدة .... المذكورة طبقا للمادة 87 من قانون الاسرة ؛

وبناء على تدخل السيد .... المذكور الذي صرح أن العقار الآتي بيانه كان ملكا لابيه وصار الان من تركته .

التعـــيـــين

دار سكنى كـائـنـة بـ .... نهج .... رقم

.... مبنية على ارض مسطحة مكونة من طابق ارضي فقط مشتمل على خمس غرف

ومطبخ وحمام ومرحاض ومرأب مع القطعة المشيدة عليها هذه الدار التي مساحتها

.... تحمل رقم .... من سجل مسح الاراضي فرع

.... للبلدية المذكورة .

يحد العقار المذكور.

شمالا ....

جنوبا ....

شرقا ....

وغربا ....

اصل الملكية

تملك السيد .... المذكور بالعقار المعين عن طريق الشراء الذى تم له من السيد

.... الساكن بـ .... بثمن اصلي قدره

.... سدد نقدا بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق

بـ .... في .... واشهرت نسخة من ذلك العقد بالمحافظة

العقارية بـ ....

....

وللاطلاع على اصل الملكية السابق يرجع الى عقد الشراء المشار اليه .

التقويم

لاجل قبض مصاريف هذا العقد وتوابعه وأجراء الاشهار بالمحافظة العقارية قدر المتدخل قيمة العقار بـ

انتقـــال ملكيـــة العقـــار

وبحسبه يشهد الموثق الموقع ادناه طبقا للمادة 91 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن ملكية العقار المعين اعلاه ، انتقلت بملكية تامة وتمتع كامل للورثة المذكورين وفي الشيوع حسبة حقوق كل واحد منهم المبينة اعلاه .

تصديقا لما ذكر ، اعدت هذه الشهادة لتشهرنسخة منها بالمحافظة العقارية بـ .... طبقا للمادة 90 من المرسوم المذكور .

التـــأشيــــــر

يرتضي تأشير هذا العقد حيثما اقتضى الامر

التســجيـــل

عقد معفي من رسوم التسجيل اي يسجل مجانا

اثبـاتـا لمـا ذكـــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع المتدخل مع الموثـــق

الاجـــــراءات

1) تسجيل العقـد

2) اشهار نسخة منه في خلال شهرين من تاريخ العقد طبقا للمادة 99 من المرسوم المذكور .

التزام مع مخالصة بالنيابة

عقار يوجد في مدينة .... نهج .... رقم ....
للمحافظة العقارية لولاية ....
المبني ....
....
....

وذلك العقار كما هو موجود وممتد وما يتضمن من المتسعات والملحقات والتوابع التي يمكن أن تضاف اليه فيما بعد من دون استثناء أو تحفظ .

المرجع لأصل الملكية

فيما يتعلق بأصل ملكية العقار المذكور فان الطرفين صرحا أنهما يرجعان الى التصريحات المتعلقة بأصل الملكية والمسجل في عقد الالتزام الذى أبرم بين الطرفين لدى الموثق الموقع أدناه بتاريخ .... والذي نسخة تنفيذية منه تسلم الى الدائن .

الوعد باستخدام المبلغ

يعلن المقترض أنه يخصص مبلغ مقدار هذا القرض الى تسديد مبلغ الدين الذي هو بذمته للسيد .... المذكور فيما بعد من قبل قرض منحه له بموجب عقد تلقاه الموثق الموقع أدناه في .... الذي وقع الرهن العقاري بسببه وسجل بالمحافظة العقارية لولاية .... في .... سنة .... مجلد ....
رقم ....

ويلتزم المقترض بتخصيص هذا القرض لما ينص عليه هذا العقد وأن يصرح في المخالصة التالية بمصدر النقود التي وقع بها الاداء وذلك لكي يخلف السيد ....
المقترض بموجب هذا العقد في كل الحقوق والدعاوى والرهون العقارية للسيد ....
الدائن الذى أدى له دينه وخاصة بالنسبة للاثار المترتبة على تسجيل القيد مجلد ....

.... : المتقدم ذكـره .

الحالـة المدنيـة
ووضعيـة الرهـن العقاري

يصرح المقترض تحت طائلة العقوبات القانونية أنه :

....

....

....

....

التزام مع مخالصة بالنيابـة

أمـام الاستـاذ .... الموثـق الموقـع أدنـاه

حضـر

1) السيد .... التاجر الساكن بـ..

المولود بـ .... في...

الذى أقر بموجب هذا العقد أنه مدين بصفة قانونية .

للسيد .... الموظف الساكن .... المولود بـ..............................

في .... الحاضر والمصدق بمبلـغ قـدره ....

(يكتب المبلغ بالحروف والأرقام) مقابل قرض منحه له الدائن.............

المذكور أوراقا مالية ذات قيمة قانونية عدت وسلمت في الحين ذاته تحت نظر وبين يدي الموثق الموقع أدناه .

ويلتزم المقترض برد المبلغ المذكور للدائن الذى رضي بذلك في أجل سنتين إبتداء من يوم التاريخ أي في

.... سنة ....

دون أن ينتج المبلغ المذكور أية فائـدة .

الشـــــروط

ومن بين الأساسية التي لولاها ما وقع هذا العقد فان الطرفين اتفقا على ما يلي :

1)..

2)..

3)..

تخصيـص الرهـن العقـاري

لتأمين وضمان تسديد مبلغ الدين المذكور في أصله ومصاريفه وكل التوابع الأخرى فان المقترض يخصص وهذا لفائدة الدائن القابل بذلك وبصفة خاصة .

- من جنسية جزائرية .

- وأنه ليس محجورًا عليه وغير مفلس ولا في حالة تسوية قضائية ولا في توقف عن الاداء وأنه لم يطلب الاستفادة من التسوية الودية المصادق عليها .

- وأنه لم تمسسه ولا يمكن أن تمسه النصوص القانونية الحالية المتعلقة بالمساس بأموال الدولة .

وأن العقار المذكور مجرد وخال من كل عبئ عيني كان .

التأمين ضد الحـريق ونقـل التعريـض

يصرح المقترض بأن العقار المعين أعلاه مؤمن ضد أخطار الحريق لدى شركة التأمين الموجودة مقرها بـ .... بتاريخ ....

وأن جميع التعويضات التي يمكن أن تستحق في حالة وقوع حادث كامل أو جزئي للعقار المذكور للاسباب المبينة في بولصة التأمين تخصص من الآن للدائن الى أن يتم أداء مبلغ الدين من أصل ومصاريف وتوابع طبقا لما نص عليه قانون التأمين الجارى به العمل .

وتعطي جميع الصلاحيات لحامل نسخة أو مختصر من هذا العقد لتبليغ شركة التأمين المذكورة بموجب رسالة موصى

عنها للدين الحالي وبالحقوق ولاتبات والانتدابات المترتبة عليه .

تدخل السيد .

وفي الحين تدخل في العقد الحالي السيد ....

الملاك الساكن ب ....

.... المولود ب ....

في ....

وبعد أن أحيط علما بكل ما تقدم بتلاوة العقد من طرف الموثق الموقع أدناه أقر بأنه قبض في شكل أوراق بنك ذات

القيمة القانونية عدت وسلمت في الحين اليه تحت نظر وبين يدي الموثق الموقع أدناه من طرف السيد

.... المدين الحاضر مبلغا قدره ....

وهو مبلغ أصل الدين موضوع العقد المورخ في ....

.... السالف الذكر ، وأعطى السيد

.... المتدخل مقابل أداء المبلغ المذكور الذى تسلمه مخالصة تامة الأمر يتعلق بأثار النيابة

التي ستأتي .

وهذه مخالصة .

التصريح بمصدر النقود

النيابة

صرح السيد .... المدين بأن مبلغ

الذي أداه قبل قليل تحصل عليه من القرض الذي منحه له السيد ....

المتقدم ذكره بموجب هذا العقد ذاته .

ويصرح بهذا تنفيذا للوعد بالتخصيص الذي وقع اشتراطه واعتبارا لمصدر النقود فان السيد

.... يخلف وينوب طبقا للمواد 261 وما يليها من القانون المدني في كل الحقوق والدعاوي

والرهون العقارية السيد ....

وخاصة في الأثر التام الكامل والتسجيل في المجلد .... رقم ....

المذكور أعلاه .

ولأجل التأشير على هذه النيابة بالمحافظة العقارية بـ ....

فـان كل الصلاحيات قد أعطيت لحامل مستخرج من هذا العقد ، وبمقتضاها أيضا يسمح

السيد .... بقبول هذه الانابة .

التــــــأشيــــر

يرتضي تأشير هذا العقد أينما اقتضى الحال .

تسليم نسخة تنفيذية

سلم السيد .... المتدخل في الحين الى السيد...

المعترف بذلك نسخة تنفيذية لعقد الالتزام المؤرخ في ....

سنـة .... المحلل أعلاه مع جدول التسجيل وبيان الرهن العقاري الملحق به .

المـــوطــــن

لتنفيذ هذه الاتفاقات ونتائجها العادية والقانونية اختار كل طرف محل سكناه الوارد في العقد موطنا له .

تـلاوة القــوانيـن

وقبل الختام وفقا للمادة 51 من قانون الضرائب المباشرة الرسوم المماثلة ، تلا الموثق الموقع أدناه على الاطراف المعترفين بذلك المواد 35 ـ 37 ـ 38 ـ و 42 الى 45 من القانون المذكور المتعلق بالضرائب على دخل الديون والايداعات والكفالات

اثبـاتـا لمـا ذكــر

حرر وانعقد بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنـة ....

وفـي ....

وبعد التلاوة وقع الاطراف مع الموثق

الإجراءات :

1) تسجيل العقـد

2) الشهر بالمحافظـة العقاريـة

تنبيه :

اذا كان موضوع الرهن محلا تجاريا ، أو اسهما في شركة أو منقولات يجب شهره لدى كتابة الضبط في مدة لا تتجاوز شهرا واحـدا .

الــوكـالات

وكـالـة للتسيير

لدى الاستاذ .... الموقع بـ.......... الموقع أسفله

حضر

السيد .... المولود بـ .... في الثاني عشر ابريل سنة ثلاثين وتسع
والف .

الملاك الساكن بـ .... الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف وذكر أنه وكل وأناب عنه توكيـ
مفوضا عاما .

السيد .... المولود بـ .... في الثاني عشر من شهر اوت سنة اثـ
وثلاثين وتسعمائة والف الحامل لبطاقته للتعريف (ان كان حاضرا)
العامل التجاري الساكن بـ ....

للقيام بكافة اوجه التصرف ايجابا او سلبا في الاملاك والشؤون با كملها الخاصة بالموكل حا لا اومستقبلا وسوا التي هي
في الوقت الراهن او التي انجرت او ستنجر له بطريق الارث من ميراث استحق او سيستحق له وسوا التي يملكها بو
من الوجوه من غير اي استثناء.

وبناء على ذلك فان للوكيل ان يؤجر بالصيغة التي شاء ولأى شخص اراد ولأي مدة وبأية أجرة ظهرت له وعلى
الشروط والاعباء التي يراها مناسبة كلا او بعضا من المقولات او العقارات التي هي الأن او ستكون في المستقبل للموكـ
وله ان يبرم العقود بشأن ذلك كما له تأخير اجال الإيجارات وتجديدها وقبولها وفسخها وحتى فسخ الايجارات الموجو
وذلك بعوض او بغيرة وتأجيل المستأجرين للخروج وقبول التأجيلات ووصف الاماكن المؤجرة والاعتراف بذلك
الوصف والتنازل عن الايجارات الاصلية واجراء الاصلاحات والبناءات وتحديد كل تقدير او صفقة وتحرير اتفاق بذلك
وتسديد مبلغ كل بيان حساب لأجور العمال والمقاولين ومطالبة المستأجرين بالاصلاحات الملقاة على عاتقهم والزامه
بتأمين المقولات او العقارات ضد الحريق وغيره من الحوادث والكوارث والتوقيع لاجل ذلك على كل عقد تأمين وفي
التعهدات بشأن ما ذكر ووضع الحدود والمقاييس واثباتها والتعرض لكل التعديات والانتصابات ورفع كل طلب لاج
التخفيف من جميع الضرائب وتقديم كل بيان وطلب لهذا الغرض ويؤجر الوكيل سواء بعقد او بغيره سائر العقارات
مدة وباي اجرة وعلى اي شرط شاء .

ويقوم بابرام العقود والمعهادات في ذلك مع مختلف الاشخاص والشركات والادارات سواء لاجل القيام بالعناية والاصلاح في المقولات والعقارات الخاصة بالموكل أو لاجل اثارتها ام لغير ذلك واتخاذ اي التزام بشأن ذلك .

ويقوم ببيع كل مجموعة من الحطب وحتى المجموعات غير العادية سواء من الحس أو من الاشجار الضخمة وكذلك منتوجات الارض العادية من زرع وغيرها من منتوجات المزارع التي هي ملك للموكل .

وعقد تلك البيوع على وجه ودي أو بطريق المزاد بأي ثمن أو بأي شرط أو التزام شاء واعداد دفتر الشروط وتعيين أوقات أداء الثمن وقبضه سواء فورا أو في الاوقات المتفق عليها .

وايداع كل مبلغ مالي وكل سند وكل وثيقة من أي نوع كانت في كل بنك أو صندوق عمومي وقبض كل سلفه عن وديعة وأمانة ومبلغ وأسهم مالية والتزام وغير ذلك مما له قيمة حيث هي كانت وقبول كل التزام من أجل ذلك لفائدة أي مؤسسة مالية شاء الموكل أو استخراج جميع المبالغ المودعة ضمانا في كل السلفات وقبض كل حق ثبت وكل ماحل أو سيحل أجل قبضه من تلك المبالغ وتحويل ذلك ونقله إن ظهر له ذلك وسحب سائر المبالغ والسندات والوثائق التي أودعت أو ستودع في المستقبل والابراء في ذلك وشراء خزانة حديدية وفتح كل خزانة حديدية .

واجراء كل تحويل أو حوالة لدين بضمان أم بغيره وعن الثمن الواجب عن بيع ما يستحقه عن المبالغ والحقوق باسرها الحاضرة والتي ستحضر بعد بالثمن الذي أراد وعلى المبالغ والشروط التي شاء وتبليغ كل اخبار في تلك التحويلات والرضا بكل امهال .

ومتابعة الاعمال التجارية الخاصة بالموكل والقيام بالشراء وبيع البضائع والتحمل بكل المهام وتسليم البضائع وعقد كل صفقة وتنفيذها وتسليم كل سند وكل وثيقة دين وكذلك حوالة شيك شخصي ومحرر دين في ذمة تاجر أو صندوق والامضاء على ظهر السندات وعلى كل قبول دين وتحويل واحالة أو تسجيل وكل ما يتحتم التوقيع عليه وعلى كل حساب وقائمة واجراء كل احتجاج على التسديد وانكار حساب رجوع السندات والتوقيع على كل حوالة وضعت على حساب البنوك الوطنية ومؤسسات القرض وغيرهم والتوقيع على المراسلات .

والاستماع لكل محاسبة ومناقشتها وانهاؤها واتمامها مع سائر الدائنين والمدينين وأرباب البنوك والامناء والمحاسبين وغيرهم وتعيين الرصيد في كل حساب سواء لصالح الموكل أو عليه .

وقبض كل مبلغ ايجار عن دار أو أرض وكل ماحل أجل تسديده وكل مناب عين وتوزيع كل دخل مهما كانت تسميته وكل رصيد بقي في حساب وحوالة وسند وصك وشيك والتزام وثمن بضائع ومبلغ تسليم وتحويل وتولية ومعارضة

لزمت بسبب مبادلة وبصفة عامة سائر المبالغ ومصاريف وتوابع واجبة أو ستجب على الموكل لاي وجه ولأي سبب كان مهما كانت تسميته .

وتصريف النقود سواء بوضعها دينا على أشخاص بضمان أو بغيره على طريق الالتزام والحوالة أو غير ذلك وسواء بشراء دخل من مداخيل الدولة وشراء مبالغ اشتراك أو التزام أو وثائق دين على خزينة الدولة أو من وثائق وضعتها شركات دولية أو غيرها وسواء بشراء العقارات والمساهمة في سائر الاكتتابات والالتزام بشروطها وقبول جميع الاحالات والتحويلات واتمام كل استبدال في الرهون أو غير ذلك من الحقوق اللازمة للضمان .

وأداء كل رصيد حساب وقيمة أعمال ومبلغ كل قائمة بضائع ومذكرات ووصايا وحقوق الانتقال والرسوم الخاصة والمصاريف والاعباء أيا كانت وثمن نقل واحالة وحوالة وشراء ومبلغ اكتتاب وبصورة عامة كل المبالغ ومصاريف وتوابع واجبة أو ستجب على الموكل بأي وجه من الوجوه وبأي سبب كان .

والتدخل في كل عقد احالة وانابة ورهن ضمانا لدين وغير ذلك من الحقوق الثابتة على الموكل وقبولها وحملها على وقع الاخبار بها والتصريح بكل اشهاد وقبول كل تأخير في الاجال وتعيين الشروط والالتزام بتنفيذها وقبول كل ميراث افتتح أو سيفتتح فيما بعد لصالح الموكل سواء جملة أو بعضا منه والوقوف على كل معارضة وعلى نزع الأختام مع تحرير محضر أو بدونه وكذلك على الاحصاءات ما لم يرو جوب تركها والوقوف على جلب كل محجوز والتعرف على سائر الوصايا وقبول تنفيذها أو تركها والقيام سواء قبل القسمة أو بعدها بتحويل الحصص والحقوق التي استحقت أو ستستحق للموكل في التركات وذلك في صالح شركائه في الارث أو في صالح عدد منهم أو في صالح جميعهم والاعلام بكل ميراث .

والامتثال لأحكام النصوص القانونية الواجب العمل بها الخاصة بالتسجيل وطلب تمكنه بكيفية خاصة من حيازة المنقولات والعقارات على اختلاف أنواعها المودعة أو الموجودة خارج الوطن التي من الممكن أن تكون من المخلفات المقبولة .

والقيام سواء بصفة ودية أم بطريق التقاضي بكل محاسبة أو تصفية وقسمة في الاملاك والمبالغ التي من الممكن أن تكون أو ستكون للموكل بوجه الملك التام أو بوجه الملك المجرد عن حق الاستثمار أو بوجه الريع سواء منها ما إنجر له بطريق الارث أو الايصاء أو ما انجر من غيرها وتحديد الكميات وسحب سائر المبالغ منها وتكوين الاسهم واختيارها على الوجه الودي وأخذها بالاقتراع واقامة الاشتراكات وقبولها وتحديد ما يجب لكل تسوية أو أخذه وترك كل المكاسب في الشياع والامداد بالتفويضات وقبول كل توكيل لاجل تحقيقها وادارتها واجراء معاهدات ومصالحات واتفاقيات ولو على

بين جزائي مع جميع الشركاء في الارث وغيرهم فيما يتعلق بالمكاسب والمبالغ المنجرة عن تلك التركات أو الوصايا

وعند وقوع افلاس أو تسوية قضائية لأي مدين كان فيقوم بمباشرة سائر الاجتماعات والمداولات الخاصة بأرباب الديون وتعيين كل نقيب وكل من يتولى تصفية الحسابات ومراقب وعامل والتوقيع على كل معاهدة وكل عقد واجتماع والاعتراض عليها واحضار كل وثيقة وسند والموافقة على صدق اليون المترتبة على الموكل وانكار الديون الخاصة بالغير والقيام بكل تسليم وقبض كل حصة عينت بتوزيع والمطالبة بكل ضمان وقبولها واعطاء كل امهال .

والحضور في اجتماع المشاركين وأعضاء الشركات التي فيها للموكل دخل والمشاركة في سائر المداولات ، والاتفاق على كل صلح ، والقيام بكل تبادل في الوثائق والمبالغ ، والمساهمة في تشكيل كل شركة جديدة ، وتعيين كل متصرف ومحاسب ومصفي حساب .

واستخراج سائر الرسائل من ادارة البريد ومن كل ما من شأنه ان يتصل بالنقل والمراسلة ومن مصلحة السكك الحديدية ومن الشركات الجوية ، وتسليم الرسائل والصناديق والطرود الموصى عليها ام لا والتي بداخلها قيم مصرح بها وذلك بمقر وفي محل عنوان الموكل ، وتسلم كل ما اودع ، وقبض مبلغ كل حوالة بريدية وحوالة بسيطة واذن بريدي وحوالة برقية ان كان ذلك مقيدا باسم الموكل .

والنيابة عن الموكل في سائر المجالس العائلية وكل اجتماعات ومداولات بين الاقارب والاحباب لاجل تعيين أوصياء ومن يقوم مقامهم للقصر والمحجور عليهم ، واعطاء رخصتهم ومنعها .

وعند عدم التسديد وحدوث اي اشكال فالحضور طالبا كان أو مطلوبا لدى كل قاض ومحكمة مختصة والقيام بكل دعوى رامية الى فسخ او غيره ، واجراء كل صلح ومتابعة كل مفاوضة ، والمصالحة في كل حالة من حالات الخصام وتعيين كل امين وغيره ممن يصح ان يكون امينا ، والاذعان لاوامرهم والاعتراض عليها ، والاقالات الكلية أو الجزئية في حقوقه من اجل الديون التي له والحصول على جميع الاحكام القضائية أو الادارية ، والعمل على تنفيذها بسائر الطرق والوسائل القانونية والتنازل عن كل استئناف وطعن قصد النقض والعدول عن استئناف وعن كل الطعون في الأحكام وقبول كل الطلبات والاحكام ، وتعيين كا محام وعزله واستخلافه . باخر والتدخل في كل دعوى وخصام ، واجراء كل تقييد حفظ لديونه وكل معارضة وكل حجز في المنقولات والعقارت ، واصدار كل تفويض خاص في شان ذلك ، وقلب كل حجز عقاري الى بيع بعد الاعلان المتعد ، والسعي في احداث كل تنظيم وتوزيع ، والحضور فيه ، ومباشرة كل اجتماع ارباب الديون وتأكيد كل دين له ، والحصول على كل جدول لاجل التوزيع بين ذوي الحقوق للمبلغ المعين فيه .

والابراء من كل مبلغ قبض أو سدد ، واعطاء كل مبرر صحيح ومقبول ، وتسلم مبرر مثله ، والرضا بكل تأشير وتولية سواء بضمان أو بغيره والاقالة سواء بتسديد أو بدونه عن كافة الحقوق والدعاوى والامتيازات والرهون ، وكذلك رفع اليد بعد تحقيق التسديد ام بدونه عن كل تسجيل دين وكل حجز وكل معارضة وغير ذلك من الموانع مهما كان نوعها والرضا بتقديم الاجال وبكل نقص فيها وتحديد في الامتياز والرهون ، وعرض ما اراد عرضه وقبول ماعرض عليه والوقوف على استخراج المبالغ باسرها وتسليم جميع الوثائق والسندات وتسلمها واعطاء الابراء عنها ، واخذ ابراء فيها والقيام في كل ما ذكر اعلاه بعقد ، وتوقيع سائر العقود في كل ما ذكر ، وتعيين الموطن وعلى وجه العموم القيام بكل ما يراه الوكيل صالحا وواجبا .

التسجيـــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكـــر

حـرر بـ..

بمكتب الموثق الموقع ادناه .

سنة ....

وفـي ....

وبعد التلاوة .

وكالة لبيع متجر

لدى الأستاذ .... الموثق بـ ....

الموقع أسفله .

حضر

السيد .... المولود بـ .... في ....

التاجر ، الساكن بـ .... الحامل البطاقة الوطنية رقم ....

المسلمة له من .... في ....

الذي صرح بموجب هذا العقد ، أنه وكل وأناب عنه ممثله الخاص .

السيد .... المولود بـ .... في ....

مهنته .... الساكن بـ ....

الحاضر والقابل (ان كان حاضرا) وان كان غائبا يشار اليه .

وهذا ليقوم بدله في بيع متجر لاستثمار مخبزة (مثلا) كائن بـ ....

نهج .... رقم .... بما احتوى عليه من العناصر المادية والمعنوية التابعة له (جعل التعيين كاملا) .

سواء بالتراضي أم بالمزاد لأي شخص أو اشخاص شاه وبأي ثمن وعلى أي الشروط والالتزامات التي يراها صالحة .

وعقد أي اتفاق كان يتعلق بالعتاد والمعدات المنقولة والبضائع الخاصة بذلك المتجر وتعيين أثمان العناصر المادية والمعنوية وغيرهما .

والزام الموكل بكل الضمانات والاستظهار بجميع البيانات والابراءات .

وتعيين تاريخ الحيازة واجراء الاتفاق على كيفية وفترات اداء الثمن وقبضه سواء حالا أو في أوقات متفق عليها أو قبل حلول أجالها وأخذ كل السندات مقابل مالا يدفع ناجزا من المشتري ، والاحتفاظ بالامتياز الخاص بالبائع والقيام بدعوى الفسخ عند عدم الأداء والمطالبة بالضمانات التكميلية وقبولها ولاسيا الخاصة بقيد رهن حيازة المتحر المبيع وكل

الحوالات الواقعة لتعويضات التأمين .

واسناد كل تفويض وتعيين الدفع لارباب الديون المقيدة رهنا على المتجر المسلم واعطاء كل التوالية في شأن ذلك

والادلاء بكل تصريح فيما يتعلق بجدية ثمن البيع .

وفسخ كل ايجار بعوض أو بغيره وكتابة كل وصف للاملكن المستأجرة وتسليم كل ايجار أصلي وقبض مقابل كل ايجار يدفع مسبقا والالتزام باحضار مايدل على قبول المالك في أمد شهر واحد عند انتهاء الايجار المتفق عليه .

واجراء كل اتفاق متعلق بمنع ممارسة تجارة مماثلة من جديد أو الاهتمام بها ، مباشرة أو غير مباشرة لمدة خمس سنوات وفي محور قدره .... مترا فضائيا من المتجر المبيع .

والادلاء بالتصريحات التي أمرت بها المادة 79 من القانون التجاري فيما يتعلق برقم الاعمال والفوائد التجارية والادلاء بالتصريحات الخاصة بالحالة المدنية وغيرها كما يشهد الموكل :

- أنه من خنسبة جزائرية

- أنه ليس في حالة الحجر أو الافلاس . أو التسوية القضائية أو التوقف عن الاداء

- وانه لا تنطبق عليه الاحكام القانونية التي تؤدي الى المصادرة الكلية أو الجزئية لمكاسبه .

وفي حالة حدوث مشكل سواء مع المشتري أو مع أرباب الديون المسجلين أو المعارضين يجب القيام بالمتابعة ابتداء من مقدمة الصلح الى تنفيذ سائر الاحكام والقرارات وتمثيله أمام الجهات القضائية المختصة طالبا كان أو مطلوبا .

والابراء من كل مبلغ سدد ومنح الابراء والاقامة من سائر حقوق الامتياز ومن القيام بدعوى الفسخ أو غيرها وابطال كل ما وقع تسجيله وتسليم كل وثيقة أو التزام أو سند .

وابرام سائر العقود والوثائق والتوقيع عليها .

وكالة خاصة ببيع المتجر السابق بيانه

التسجيــــــل

تنقل العبارات الواردة في العقود ذات الرسم الثابت

اثباتا لما ذكــــر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة ....

الاجـراءات

التسجيـــل .

توكيل لتلقي ميراث

لدى الاستاذ .... الموثق بـ...

الموقع أسفله .

حضر

السيد .... المولود بـ ....في ....

التاجر الساكن بـ .... نهج ....

بصفته وارثا لجزء من تركة أبيه السيد .... الملاك والساكن قيد حياته بـ ....

حيث توفي في ....

(حسب ذكره) أو حسب عقد فريضة تلقاه الاستاذ .... في ....

وذكر بهذا العقد أنه وكل وأناب بصفة خاصة عنه :

السيد .... المولود بـ...

الموظف ، الساكن بـ...

ليقوم مقامه وينوب عنه في :

تلقي حصته من تركة السيد .... أبيه المذكور وبحسبه فإن الوكيل يقوم بالاعمال الاتية :

تقديم طلب وضع الأختام أو معارضة ذلك وطلب فتح الاقفال بتحرير محضر أو بعدمه واحصاء المتروك وكل تصويب وتصحيح وجلب والادلاء في أثناء هذه الاعمال بسائر الاقوال والتصريحات والاقتراحات والاحتجاجات والتحفظات ، واعطاء جميع الاقالات والقيام بالقضايا المستعجلة وتولي الدفاع فيها ، والتماس كل اذن لأجل العمل من دون اسناد أهلية والسعي لتعيين كل متصرف ، والتعرض لتعينهم ، واختيار كل حارس ومؤتمن .

وقبول تنفيذ عقود التبرع باسرها أو انكارها والرضا بتسليمها وأخذها والتماس كل نقض والرضا به .

وطلب شهادة على تحويل سائر الحقوق العقارية العينية وعلى كل اعلان ، والوقوف باسناد الاهلية أو دونه على بيع

الامتعه المنقولة والمحلات التجارية والعناصر المعنويه ، وقبض الثمن والقيام بكل شر

والتصرف والنظر في جميع الاموال المتعلقة بالتركة ، وعقد كل ايجار وفسخه ، والتماس كل تأخير في الاجال ومنحه ، والقيام بجميع الاصلاحات ، والموافقة على كل مشروع واتفاق .

وقبض سائر المبالغ النقدية أصلا وتوابعها التي من الممكن أن تكون من المخلفات بوجه من الوجوه وسبب من الاسباب ، وتسديد المبالغ التي هي بذمة الهالك ، واجراء كل محاصة ومقاصة ، واثبات كل اد اك .

واستخراج كل شهادة ملكية ، والادلاء بكل تصريح يثبت عدم الجمع ، وتسديد حقوق التحويل باسرها ، والادلاء بكل الاخبارات ، وطلب امتداد الاجال ، والوعد بكل تحمل من أجل ذلك نحو خزينة الدولة ، وتقرير كل ضمان لصالحها ، وتقديم كل طلب اعفاء أو طلب استرجاع ، والتوقيع على كل تصريح ، والاعتراف بصفة كل قائمة ، والاقالة من الديون الثابتة له ، وقبض مبلغ كل مسترجع .

والوقوف على فتح كل خزانة حديدية معدة لحفظ النفائس ، واستخراج ما فيها والابراء من ذلك .

وقبض كل مبلغ مالي ووثيقة ومتاع من مخلف الهالك ، واستلام ذلك من كل بنك وشركة وجمعية للقرض وصندوق عمومي وادارة حيث كانت ومن سائر الاشخاص .

وتحرير دفتر الشروط وكل تصفية بين المشتركين وكل بيان وصفي يثبت التقسيم وطلب تحرير كل عقد لاجل التصويب والتعديل ، واحداث وتحرير كل اتفاق فيما هو في الشركة .

وتمثيل الموكل في كل اجتماع بين الشركاء والبيع والاحالة والنقل قبل القسم أو بعده وبالثمن والسعر اللذين يراهما الوكيل موافقين وذلك في السندات على خزينة الدولة وفي أسهم الاشتراك والالتزامات والاسهم الاشتراكية والقيمة المالية وحقوق الاكتتاب والاسناد المجاني كل ذلك من قبيل ما تخلف عن الهالك المذكور أو ما خصص به الموكل ، وقبض ثمن المبيع وقبض مبلغ سائر الوثائق المستهلكة قيمتها وجميع الاسهم ، والوقوف على كل احالة وتحويل واستخراج كل وثيقة والتوقيع على سائر الجداول والابراءات وشراء حقوق الاكتتاب أو التخصيص باسرها وأخذ أسهم في كل شركة ولو لم يقع استخلاص مبلغها في مقابلة حقوق الاكتتاب الخاصة بتلك الوثائق التابعة للتركة المشار اليها أو المخصصة للموكل أو للحقوق المبتاعة لأجل اتقاء كسر فى قيمة عقارية ، وتمثيل الموكل في كل اجتماع .

وقبض مبلغ كل دفتر لصندوق التوفير ، واستخراج كل ايراد مودع فيه واستخراج سائر المراسلات والطرود والرسائل المومن عليها ام لامن البريد ، وقبض مبلغ السندات والحوالات باسرها

وضبط كل حساب مع سائر الدائنين والمدينين والأمناء والمؤمنين وغيرهم حيث كانوا ، وتعيين كل رصيد في ذلك وقبضه أو اداؤه لمستحقه وتعيين كل حارس والادلاء بسائر بيانات التسديد ، والسماح بالتفويض لجميع ارباب الديو المقيدين بالمحافظة العقارية وشراء الكل أو البعض من تلك المكاسب والحقوق واداء ثمنها ، والقيام بكل مبادلة سواء بتعيين مبلغ معدل الفرق او لاوقبض مبالغ معدل الفرق باسرها او تسديدها .

والزام الموكل بالتضامن مع كل من يشاركه في بيع أو مبادلة مع الاثبات والابراء وبلاستظهار بكل ما يثبت رفع اليد شهادة تثبت شطب الديون .

واستعمال المبالغ في الشراء وقبوله والاشهاد عليه والادلاء بكل تصريح فيما يخص الحالة المدنية وغيرها وبالتصريح التالي كما يفعل ذلك الموكل نفسه هنا :

....

....

....

والوقوف بصفة ودية او لدى القضاء في كل حساب وتصفية وقسمة في كل ما تخلف عن الهالك ، وتعيين كل خبير أو الوقوف على ذلك ، وتقديم كل تقرير أو المطالبة بذلك ، وسحب جزء من المخلفات والرضاء بكل سحب من غيره ، وتعيين الاسهم والاقتراع عليها أو تسليمها بصفة ودية ، واخذ كل اشتراك وقبوله وقبض كل ما عين لمعدل الفرق أو ادائه وابقاء سائر الامتعة في الاشتراك ومنح كل تفويض لاجل التصرف أو استرجاع ما هو واجب ولاجل قبض المبالغ المعينة على انها دين على الارث واقامة كل حساب تكميلي واجراء كل اتفاق او صلح عائلي .

وقبض سائر المبالغ والمقادير المخصصة للموكل ، وتسديد كل مبلغ من الممكن أن يكون بذمته بعد القسمة أو بعد كل صلح أو اتفاق .

وعند عدم التسديد أو في صورة ما إذا حدث اشكال مهما كان نوعه القيام بتقديم كل طلب لفسخ البيع وبدعوى قضائية ابتداء من مقدمات الصلح الى الحصول على سائر الاحكام ، واقالة المحكوم عليهم منها أو تنفيذها بسائر الوسائل والطرق القانونية لاسيا بالحجز العقاري ، واجراء كل معارضة وحجز ما بيد الغير ، والسماح بالاعفاء ، والقيام بالتبليغ ، والمشاركة في كل ترتيب وتوزيع واثبات كل دين له وقبض مبلغ الاسهم المخصصة له .

واجراء المفاوضات والصلح والاتفاق في كل حالة من الاحوال .

واعطاء الابراء وأخذه في جميع المبالغ المقبوضة أو المسددة والاعتراف بكل ماقبض من قبل ، وقبول

التقييدات والسماح بكل إنابة بضمان أو بغيره ، والابراء ومحو الديون مع الاقالة في سائر الحقوق والامتيازات وفي كل حجز ومعارضة وغير ذلك من الموانع

وذلك كله مع اثبات الاداء أم بدونه وقبول كل تاريخ مقدم وكل نقض في الامتيازات والرهون العقارية وعرض ما أراد عرضه ، وقبول كل ما عرض عليه وكل الودائع وسحب المبالغ المودعة باسرها ، وتسليم جميع الوثائق والسندات ، وتسلمها وسحب كل إبراء أو منحة .

ومن أجل تحقيق ما أشير اليه أعلاه يقوم الوكيل بطلب ابرام سائر العقود وتحرير المحاضر والسندات مهما كان نوعها ، وتعيين الموطن والقيام على وجه العموم بكل ما يجب القيام به .

التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة وفقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ...

بمكتب الموثق الموقع ادناه...

سنة...

وفي...

وبعد التلاوة وقـــع .

وكـالــة للبيــع

لدى الاستاذ .... الموثق بـ ....

حـضـر :

السيد .... المولود بـ .... في ....

التاجر الساكن بـ .... الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية المسلمة من .... في .... وصرح بموجب هذا العقد أنه وكل وأناب عنه وكالة خاصة .

السيد .... المولود بـ .... في ....

التاجر الساكن بـ .... الحامل لبطاقة تعريفه الوطنية المسلمة من ....، ... في .... الحاضر (إن كان حاضرا) .

لبيع ولو بالتكافل والتضامن إن احتيج إلى ذلك مع شركائه سواء بالتراضي أم بالمزاد كلا أو بعضا حصة أو حصصا عديدة لأي شخص أراد الوكيل وبالثمن الذى شاء وعلى الشروط التي ارتضاها .

وعليه وصف العقار المقصود بيعه.

والتعريف التام بأصل تملك الموكل له وتحرير سائر الشروط واثبات حقوق الارتفاق وتعيين تاريخ وضع يد الحيازة والاتفاق على كيفية أداء الثمن وأوقاته وقبض أصلة سواء كان ذلك ناجزا أو في أجال متفق عليها أو بتعجيلها قبل حلول أجلها سواء نقدا أو صكوكا بنكية أو سندات متنوعة وقبوله جميع الانابات لأرباب الديون المسجلين وقبول كل الضمانات .

وإجراء كافة المبادلات في كامل العقار أو في جزء منه مع من أراد مقابل ما شاء من الاملاك وتعيين مبلغ معدل الفرق الواجب أداؤه له أو عليه وبيع كل ما أخذه في مقابل ما استلم من أملاك .

وإلزام الموكل سواء وحده أو بالتضامن مع غيره بكافة الضمانات وباحضار كل البيانات المتعلقة بالابراءات وشهادات اسقاط الديون وتسجيل ما يستحقه الموكل بادارة المحافظة العقارية عن حقوقه وامتيازاته والتخلي عن كل دعوى فسخ البيع عن جميع الثمن الواجب له وعن معدل المقايضة وما يستحقه أو عن بعضه واحالة ذلك بضمان أو بغيره وقبض ثمن الاحالات .

والاخبار بكل ما يتعلق بالحالة المدنية وغيرها حسبما يلي .

....

....

وذكر ما يجب الاخبار به حسب القانون فيما يتعلق بجدية ثمن المبيع وقيمة الاحالات والمعدل الناشئة عن المبادلات .

وفي حالة ما اذا لم يقع أداء الثمن أو وقع اشكال على الوكيل أن يقوم بالمتابعات الواجبة ابتداء من محاولة الصلح الى الحصول على اتمام تنفيذ الاحكام والقرارات الصادرة والحضور في كل قسمة ودية وتوزيع وقبض مبلغ كل حصة ثبت له في ترتيب استحقاق الدائنين .

وبراء من كل مبلغ وقع قبضه وقبول كل تأشير واسناد كل انابة كلية أو جزئية بضمان أو بغيره وكذلك وضع تحديد لكل امتياز ولكل تفضيل بالاسبقية والابراء من الامتيازات مع تسليم حقوقه فيها وتسليم حقه في الرهن ودعوى الفسخ والتشطيب عن كل ما قيد له من الإمتيازات والحجز والمعارضات وغير ذلك من الموانع باسرها كل ذلك بعد اثبات الاداء أو بدونه وتسليم كل الوثائق والمستندات أو الزامه بتسليمها .

ولتنفيذ ما تقدم له طلب ابرام العقود اللازمة والتوقيع عليها واختيار الموطن القانوني وبوجه عام القيام بكل واجب .

التسجيل

تودى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه ....

سنـــــة ....

وفـــي ....

وبعد التلاوة وقـــع ....

توكيـــل للاقتـــــراض

لدى الاستاذ .... الموثق ب ....

حضـر :

السيد .... المولود بـ .... في ....الملاك الساكن ب ....

الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف الذي صرح بهذا العقد أنه وكل وأناب عنه وكالة خاصة .

السيد .... المولود بـ .... في ....

التاجر الساكن بـ .... الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف الحاضر والقابل (أن كان حاضرا) ليقوم مقامه في

اقتراض مبلغ قدره..

بحصة واحدة أو عدة حصص من شخص واحد أو عدة أشخاص لأي أجل شاء وعلى أي شرط والزام الموكل بتسديد

المبلغ المقترض كل ذلك في أي وقت وبأي صيغة ظهرت له .

ورهن العقار الاني بيانه ضمانا في أصل الدين وتوابعه .

(مختصر موجز يبين فيه العقار) ....

....

....

وليقوم بكل الاتفاقات والتصريحات اللازمة لأجل التأمين ضد حريق العقارات .

وتسليم التعويض الذى يمكن تحمله من طرف شركات التأمين للموكل إن حدث حريق في العقار للدائنين الى ما يو

بحقهم وبمقتضى اختيار الموكل ، أو التصريح بكافة التعهدات التابعة والرضا بكل التبليغات والاعلامات والنص على

المنافسة أو الأفضلية بين الدائنين بمقتضى ما يظهر للوكيل .

والتصريح بكل ما يخص الحالة المدنية وغيرها والاخبار بصفة خاصة كما يخبر بذلك الموكل: ....

....

....

....

والقيام باتمام العقود لتنفيذ ما ذكر أعلاه والتأشير عليها وتعيين الموطن وبوجه عام القيام بكل واجب .

التسجيـــل

تودى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثبات لما ذكـــر

حرر ب..

بمكتب الموثق الموقع أدناه سنـــة ....

في ....

وبعد التلاوة ....

توكيل لقبض الحقيقي من ثمن بيع والابـــــراء

لدى الاستاذ .... الموثق بـ ....
الموقع أسفله .

حضـــر

السيد .... المولود بـ .... في ....
الملاك الساكن بـ .... الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف وذكر بهذا العقد أنه وكل وأناب عنه وكالة خاصة السيد ....
المولود بـ ....: في .... الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف الحاضر والقابل (إن كان حاضـــرا) .
الملاك الساكن بـ ....

ليقبض ويتسلم في حقه من السيد..
التاجر الساكن بالجزائر أو من أي شخص آخر وجب عليه ذلك ما قدره عشرون الف دينار مبلغ الرصيد الأصلي الباقي على السيد .... المذكور من الثمن الذي كان قد باع به الموكل عقارا له مبنيا كائنا .... حسب عقد تلقاه الموثق الموقع أسفله بتاريخ التاسع عشر من شهر ابريل سنة تسعة وستين وتسعمائة والف وأشهر بالمحافظة العقارية بولاية .... مجلد عدد 2319 رقم 16 .

وذلك الرصيد تم تحصينه بتسجيل امتياز البائع في حقه بالمحافظة العقارية في .... بالمجلد المرقم 120 رقـم 49 .

والاعتراف بسائر ماقبضه سابقا إن آل الامر الى ذلك .

واتمام عقود الابراء من سائر المبالغ المقبوضة والسماح بالتأشير على الهامش وإنابة الغير في ذلك بضمان أو بغير

وبتسليم حقوق الموكل في الرهن والامتياز ، وغيرها من الحقوق العينية الكفيلة بدينه والاقالة والتخلي ومحو سائر التقييدات ورفع اليد عن كل حجز وكل معارضة وغير ذلك من الموانع باسرها ولاسيما التشطيب على تسجيل امتياز البائع المشار اليه أعلاه وذلك كله بعد ثبوت الاداء أو بدونه .

والقيام لدى من يجب عند عدم الاداء أو حدوث مشاكل وإجراء كل متابعة وكل الزام واجب والمطالبة بالحضور لدى كل قاض والمفاوضة والصلح وعقد الاتفاقات والافا لمتابعة والدفاع لدى سائر المحاكم المختصة والتحصيل على الاحكام وطلب تنفيذها بكافة الوسائل والطرق القانونية لاسيما باجراء الحجز العقاري أو بتركه وحضور كل اجتماع وكل توزيع وقبض كل مناب عين للموكل وتسليم كل وثيقة وسند .

وابرام العقود من أجل ماذكر والتوقيع عليها وتعيين موطن الموكل والقيام بالواجب بوجه عام .

التسجيل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكر

حرر بمكتب الموثق الموقع ادناه...

سنة..

وفي..

وبعد التلاوة .

عقود الاحوال الشخصية

فريضة

أمام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أدناه

حضر

1) السيد .... التاجر الساكن بـ ....

المولود بـ .... في .... الحامل لبطاقته الوطنية للتعريف المسلمة له من

.... في ....

2) السيد .... العامل بـ .... الساكن بـ ....

.... المولود بـ .... في ....

الحامل لبطاقته للتعريف المسلمة له من .... في ....

اللذان شهدا بمعرفتهما معرفة تامة اسما وشخصا للمرحوم السيد ....

المولود بـ .... في .... الموظف قيد حياته والساكن بـ

....

وأنه توفي بـ .... في .... حسب نسخة من عقد وفاته المقيد بسجل

الاحوال المدنية لبلدية .... دائرة ....

ولاية .... في .... والمستخرجة من البلدية المذكورة في ....

تحت رقم .... تثبت وفاته بقيت ملحقة بهذا العقد بعد التأشير عليها .

وأنهما لا يعلمان له أية وصية (أو أنه كان أوصى لـ ....) بموجب عقد تلقاه الاستاذ

.... الموثق بـ ....

عن ورثته وهم :

أولا أبواه وهما :

أ) ابوه السيد .... المتقاعد الساكن بـ ....

المولود بـ .... في ....

ب) أمه السيد .... لا مهنة لها الساكنة مع زوجها بالعنوان المذكور

ثانيا زوجته السيدة .... المعلمة الساكنة بـ ....

المولودة بـ .... في .... الثابت له تزويجها بعقد تلقاه الاستاذ

.... الموثق بـ .... سجل بالحالة المدنية لبلدية

.... في .... تحت رقم ....

كما هو ثابت بدفترهما العائلي المستخرج من نفس البلدية في ....

ثالثا أولاده الخمسة وهم :

فمن زوجته الاولى السيدة ....المطلقة بمقتضى حكم صادر من محكمة

.... في .... سجل بالحالة المدنية لبلدية........................

في ....

ابن واحد وهو :

1) السيد .... الطالب الساكن بـ ....

المولود بـ .... في .... المالك أمره .

ومن زوجته الثانية السيدة .... المذكورة أربعة وهم :

1) السيد .... التلميذ المولود بـ .... في ....

2) السيد .... التلميذ المولود بـ .... في ....

3) الانسة .... التلميذة المولودة بـ .... في ....

4) الانسة .... التلميذة المولودة بـ .... في ....

القصر الساكنون عند أمهم السيدة .... المذكورة التي صارت ولية عليهم بمقتضى المادة 87 من قانون الاسرة .

لا وارث ولا عاصب له سوى من ذكر .

وبطلب .... أحد الورثة المذكورين أعلاه استعملت الفريضة فصحت بعد العمل والحساب

من مائة واثنين وتسعين جزءا .... أو 192 / 192

استحق من ذلك كل من ابيه السيد..

وأمه السيدة .... بفرض السدس لكل منهما اثنين وثلاثين جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو

لهما معا أربعة وستون جزءا من مائة واثنين

وتسعين جـــزءا أو 192 / 64

واستحقت زوجته السيدة .... بفرض الثمن أربعة وعشرين جزءا من مائة واثنين وتسعين

64/192

جـــزءا أو 192 /24

ولكل واحد من أبنائه الثلاثة .... و ....

تعصيبا ستة وعشرون جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو 192 /78

ولكل واحدة من بنتيه .... و ....

تعصيبا أيضا ثلاثة عشر جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو لهما معا ستة وعشرون جزءا من مائة واثنين وتسعين

جـــزءا

أو .... 192 /26

التساوي : مائة واثنان وتسعون جزءا من مائة واثنين وتسعين جزءا أو 192 /192

وعلى هذه النسب تقسم تركة المتوفي عقارا كانت أو منقولا أو مبالغ

تدخل (طالب الفريضة).

وفي الحين تدخل السيد .... المذكور بصفته وارثا الذي اعترف أن الموثق الموقع أدناه أخبره أنه من الواجب عليه وعلى الورثة الآخرين طلب ابرام عقد شهادة توثيقية على انتقال الاملاك التي كان يملكها المتوفى لورثته امتثالا للمادة 91 من المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

حينئذ طلب من الموثق اعداد عقد الشهادة التوثيقية ملتزما بتسلمه له في أقرب الآجال جميع الوثائق والعقود والارشادات اللازمة لابرام العقد في الاجل القانوني .

التسجيل

تودى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

التأشير

يرتضى تأشير هذا العقد حيثما اقتضى الأمر .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب التوثيق الموقع أدناه

سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع طالب الفريضة والشاهدان مع الموثق .

جـرد تـركـة

لـدى الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع اسفله ....

بعد ان توفي المرحوم .... بن .... المولود بـ ....

في .... مهنتـه .... الساكن قيد حياته بـ ....

.... المتوفي بـ .... في ....

حسب ورقة وفاته المستخرجة من بلدية .... تحت رقم ....

في ....

....

عن ورثته وهم :

زوجتـه الوحيـدة المسماة .... بنت .... المولودة بـ ....

.... في ....

الثابت تزويجه بها بعقد سجل ببلدية في .... تحت رقم ....

لا مهنة لها ، الساكنة بمحل الزوجية المذكور اعلاه

وعن اولاده الاربعة ، فنها ابنان وهمـا :

1) فلان .... المولود في ....

.... بـ ....

2) فلان .... المولود في ....

القاصران . ... بـ ....

ومن غيرهـا اثنان ايضا وهمـا :

1) فلانة .... المولودة في ....

زوجه فلان .... بـ ....

.... المعلم ، الساكنة ....

2) فلان ....

.... المولود بـ ....

في .... التـاجـر .... بـ ....

الساكن بـ .... الســاكـن ....

.... المالكان امرهما .

لا غير لا وارث ولا عاصب له سواهم .

كما هو ثابت بعقد فريضة تلقاه الموثق الموقع ادناه في ....

اجــزاء أو .... والتي صحت من ثمانية

08/08 ....

نــــاب منهــا الارملـــة فلانـــة المذكورة بفـرض الثمن جـزء واحـد أو 08/01.

وناب كل واحد بانفراده من الابناء الثلاثة وهم :

1) .... 2) .... 3)........................... ....

جزان اثنان من ثمانية اجزاء أو لهم معا ستة اجزاء من ثمانية اجزاء أو : 08/06

وناب البنت فلانة المذكورة جزء واحد من ثمانية اجزاء أو 05/01

التساوي ثمانية اجزاء من ثمانية اجزاء أو........................ 08/08

ويوم التاريخ حضـر السيد فلان .... المذكور قائما في حقه . وطلب من الموثق الموقع ادناه القيام بجرد تركة ابيه المذكور حفظا لحقوق الورثة وخاصة منهم اخويه القاصرين .

وبناء على طلب السيد فلان المذكور ، توجهنا نحن فلان الموثق بـ........................ الموقع ادناه الى محل سكنى المتوفي ، الكائن بالعنوان المذكور اعلاه ، وهناك وجدنا ارملة المتوفي السيدة فلانه .... التي بعد ما عرفناها وافقت على جرد التركة .

وفي الحين شرعنا في جرد جميع الاثاث والاشياء المؤثثه وجميع الوثائق والاوراق والسندات وبوجه عام كل ما يمكن ان يدخل في تركة المتوفي السيد فلان المذكور .

وتسجيل تركة الهالك على ما يلي :

....

....

....

وتم جرد كل ما ذكر اعلاه في وقت واحد امتد من الساعة كذا الى الساعة كذا ، وبقيت الاشياء المجرودة اعلاه والتي لا زالت في حيازه وتحت حراسة ارملة المتوفي السيد فلانة .... التي تعترف بذلك وتلتزم بتقديمها وقت طلبها لمن له الحق فيها .

التســـــجيـــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق الطوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثبـــاتـــا لـــمـــا ذكـــــر

حرر بمحل سكنى المتوفي المذكور اعلاه .

سنة ....

وفـي ....

الاجـــــراءات :

التسجيـــــل

عقد وصية بالثلث

في ....

عـــدد ....

امام الاستاذ .... الموثق بـ .... الموقع أدناه وبحضور شاهدى العدل السيدين :

1) السيد .... الموظف الساكن بـ .... نهج .... رقم .... المولود بـ .... في ....

2) السيد .... الموظف الساكن بـ .... نهج .... رقم .... المولود بـ .... في ....

حـضــر

السيد .... التاجر الساكن .... نهج .... رقم .... المولود بـ .... في .... حسب بطاقته الوطنية للتعريف المسلمة له من .... في .... تحت رقم ....

وأشهد على نفسه حال جواز الاشهاد عليه شرعا ، صحة ومعرفة وطوعا أنه بموجب هذا العقد وطبقا لأحكام المواد 184 الى 201 من قانون الأسرة المؤرخ في 09 جوان 1984 .

أوصى بالثلث الجائــز

الى السيد .... الساكن بـ .... المولود بـ .... في ....

بحيث إن قدر الله على الموصي بالموت الذي لا بد منه ولا محيد لكل مخلوق حي عنه فان السيد .... الموصى له المذكور بأخذ الثلث من جميع ما سيتخلف عن الموصي سواء كان منقولا أو عقارا أو مبالغ مالية أينما وجد

وبان وتعين .

وصية صحيحة شرعية تامة .

بحضور الشاهدين المعرفين السيدين :

1) ....

2) ....

الساكنين..

اتم التعـــريف

التسجيــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منفصلة طبقا لأحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

التأشيــــر

يرتضى تأشير هذا العقد حيثما اقتضى الامر .

اثباتا لما ذكــر

حرر بمكتب الموثق الموقع أدناه سنة ....

وفي ....

وبعد التلاوة وقع الموصي وشاهدي التعريف (إن كانا) مع الموثق .

تنبيــــه

كل عقود التبرعات ، الوصية ، الهبة والوقف (أي الحبس) تعتبر احتفالية ، فيجب اذن تحريرها بحضور شاهدي عدل زيادة عن شاهدي التعريف بحضور مستمر وغير منقطع تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 324 (3) من القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 ماى 1988 المعدل والمتمم للامر رقم 75 / 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

وصيــة بتنــزيــل لغيــر الحفــدة

أمام الاستاذ .... الموثق الموقع أدناه

وبمحضر شاهدي العدل الآتي ذكرهما :

1)

2)

حضــر

السيد .... المولود بـ ....

التاجر الساكن بـ ....

وأشهد على نفسه حال صحته وجواز أمره شرعا طائعا مختارا أنه بموجب هذا العقد أوصى بتنزيل ألاد أخيه المرحوم .... الثلاثة الآتي ذكرهم وهم :

1) .... المولود بـ .... في ....

2) .... المولود بـ .... في ....

3) .... المولود بـ .... في ....

القصر الذين هم في حضانة وكفالة أمهم السيدة..

المقدمة الشرعية عليهم بمقتضى المادة 87 من قانون الأسرة المؤرخ في 9 / 6/ 1984 (وإن كانوا مالكين أمرهم تحدف الجملة) .

أنزلهم منزلة أولاده الصلب ، بحيث إن قدر الله عليه بالموت قبل المنزلين فان أولاد أخيه الثلاثة المذكورين يأخدون ما كان يأخذه أحد أولاده من التركة منقولا كان أو عقارا أينما وجد وبان وتعين وصية بتنزيل تامة

بمحضر الشاهدين المعرفين السيدين :

1) .... الساكن بـ ....

2) .... الساكن بـ ....

التسجيـــــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل

التـأشيـــر

يرتضى التأشير لهذا العقد كلما اقتضى الحال .

اثباتا لما ذكـــر

حرر وانعقد بمكتب الموثق بـ..

سنـــة ....

وفـــي ....

وبعد التلاوة أمضاه المنزل والشهود مع الموثق .

مـلاحـظـــة : ان التنزيل لغير الحفدة كالتنزيل للحفدة لا يمكن أن يتجاوز الثلث .

عقـــد كفالـــة

أمام الاستاذ .... الموثق بـ ....

حضـر

1) السيد .... مهنته .... الساكن بـ ....

المولود بـ .... فـي ....

2) السيدة .... مهنتها ....

زوجته الساكنة معه بنفس العنوان .

المولوده بـ .... في ....

الثابت تزويجها بعقد ....

من جهـــة أولـــى

1) السيد .... مهنتـه ....

الساكن .... المولود بـ .... في ....

2) السيدة .... مهنتها ....

زوجته الساكنة معه بنفس العنوان .

المولودة بـ .... فـي ....

الثابت تزويجها بعقد ....

من جهـــة أخـــرى

واشهد الأولان على نفسيهما وهما في حالتي الطوع والاختيار من أمرهما أنهما صرحا بموجب هذا العقد وطبقا لأحكام المواد 116 الى 125 من قانون الأسرة ، .

أنهما أسندا كفالة ابنهما القاصر المسمى ....

المولود بـ .... في ....

الى المصاحبين لهما فلان وزوجته فلانة المذكورين أعلاه ، وسلماه لهما ليبقى في كفالتهما الى بلوغه سن الرشد دون الرجوع عليهما مستقبلا ، وخولا لهما قبض ما يستحق للولد المكفول منحة كانت أو غيرها والسفر به خارج التراب الوطني والقيام بجميع شؤونه من تربية وتعليم ومعالجة . كفالة أقاما هما بها مقامهما وأنزلا هما منزلتهما في حق الولد المذكور من جلب المنفعة له ودفع المضرة عنه ، حيث التزم الكافلان بأن يعيش هذا الولد في كنفهما وتحت سقفهما وعلى مائدتهما من خالص مالهما كل منهما في ميدان اختصاصه دون مطالبة والديه بأية تعويضات كانت .

كفالة تامة بمحضر الشاهدين المعرفين هما :

1) السيد .... مهنته ....

الساكن بـ .... المولود بـ .... في ....

2) السيد .... مهنته .... الساكن بـ ....

المولود بـ .... في ....

التسجيـــــــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا للمادة 208 من قانون التسجيل الـ ل

اثباتا لما ذكـــر

حرر بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنـة ....

وفـي ....

وبعد التلاوة وقع الحاضرون مع الموثق

تنبيـــــه :

يسجل هذا العقد بمكتب التسجيل

عقـــد حبـس

امام الاستاذ .... الموثق بـ ....
وبحضور شاهدي العدل الاتي ذكرهما الممضيين ايضا . ... الموقع اسفله

حضـــر

السيد .... بن .... المولود بـ ....
في .... الساكن بـ .... الحامل لبطاقته الوطنية المسلمة له من .... في .... تحت رقم ....

الذي صرح موجب هذا العقد وهو يتمتع بكامل أهلية التصرف صحة وعقلا واذا كان مريضا بذكر (في حالة مرضيه الذى يحسن منه الخطاب والجواب) أنه أوقف طبقا لاحكام المادة 213 وما يليها من قانون الاسرة المؤرخ في 9 جوان 1984 ، العقار الآتي تعيينه .

التعيـــــين

يعين العقار بذكر جميع مواصفاته مع ذكر أصل الملكية كاملا .

أولا : على نفسه مدة حياته يستغل الشيئ الموقوف بجميع أنواع الاستغلال محتفظا لنفسه بالتعديل بالزيادة أو النقصان والادخال أو الاخراج أو الابطال .

وبعد وفاته يؤول الشيئ الموقوف الى (ذكر من يؤول اليه أو اليهم الشيئ الموقوف) ثم على أولادهم وأولاد أولادهم ذكورا واناثا حسب الفريضة الشرعية .

ومن مات من المحبس عليهم قبل وصول الحبس اليه آل نصيبه لمن هو في درجته وكذا من مات عن غير عقب .
ومن مات عن عقب آل نصيبه لعقبه ذكرا كان أو أنثى انفرد أو تعدد .

واذا انقرض الجميع آل الوقف الى المرجع الاخير وهو الجهة الخيرية التي يعينها الواقف (مسجد بلدته أو أي مسجد يذكره الواقف ، أو أي مشروع خيرى يصرف ريعة على الجهة التي عينها الواقف .

أبرم بحضور مستمر غير منقطع لكل من :

1) السيد ....

2) السيد ....

شاهدي العدل اللذين تتوفر فيهما الشروط المنصوص عليها قانونا وايضا بحضور شاهدي التعريف :

1) السيد ....

2) السيد ....

التسجيـــــــــل

تؤدى حقوق التسجيل بالصاق طوابع منقولة طبقا لاحكام المادة 208 من قانون التسجيل المعدل .

اثباتا لما ذكـــر :

حـــرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه .

سنـة ....

وفـــي ....

وبعد التلاوة وقع الجميع مع الموثق

الاجــــــراءات

1) التسجيـــــل

2) اشهـــار العقد بالمحافظة العقارية .

الصندوق الوطني للادخار والاحتياط

كتيب رقم ....

باسم السيد (ة) ....

المبلغ الى .... تاريخ الوفاة ....

(يكتب المبلغ بالحروف والارقام) ....دج

أنا الموقع أسفله .... الموثق بـ ....

.... وحيث أن وفاة السيد (ة) .... المولود (ة) ....

في .... العامل أثناء حياته بـ .... ، ....

الساكن بـ .... نهج .... رقم ....

حدثت بمحل سكناه المذكور في .... كما هي ثابتة من عقد وفاته الذي مضمون منه مطابق للأصل سيشار اليه فيما بعد .

وبعد الاطلاع على :

1) كتيب صندوق الادخار والاحتياط الذي عنوانه بأعلى هذا العقد

2) مضمون مطابق للأصل من عقد وفاة السيد .... المتوفي المسجل بدفاتر الحالة المدنية ببلدية .... الثابت منه أنه توفى في ....المسلم من ضابط الحالة المدنية للبلدية المذكورة وبقي ملحقا بهذا العقد بعد التأشير عليه .

وعلى تدخل :

1) السيد .... لا مهنة له ، الساكن بـ .... المولود بـ .... في..

2) السيد .... العامل ، الساكن بـ ....المولود .... في .... الحاضران هنا والمتدخلان .

اللذان صرحا بمعرفتهما معرفة تامة للسيد .... المتوفي ، وأنه توفي بالمكان والتاريخ المذكورين أعلاه عن ورثته وهم :

أولا : زوجته السيدة .... لها الثمن أو جزء واحد من ثمانية أجزاء أو رقما 8/1

ثانيا أولاده الخمسة من الزوجة المذكورة وهم :

أولا : .... المولود بـ .... في ....

ثانيا : .... المولود بنفس المكان في .... لكل واحد منهما جزءان اثنان من ثمانية أجزاء أولهما معا أربعة اجزاء من ثمانية أجزاء أو رقما 4 /8

ثالثا : .... المولودة بنفس المكان في ....

رابعا : .... المولودة بنفس المكان في ....

خامسا: .... المولودة بنفس المكان في ....

لكل واحدة منهن جزء واحد من ثمانية أجزاء أو لهم معا ثلاثة أجزاء من ثمانية أجزاء أو رقما 8/3 التساوي ثمانية اجزاء من ثمانية أجزاء أو رقما 8/8 كلهم تحت الولاية الشرعية لأمهم السيدة .... طبقا للمادة 87 من قانون الأسرة .

أحقق وأشهد :

أن مبلغ الكيتب المذكور للصندوق الوطني للادخار والاحتياط رأس مال وفائدة هو ملك بملكية تامة معا وفي الشياع .

1) للسيدة .... لامهنة لها ، الساكنة بـ .... نهج .... المولود بـ .... في .... أرملة السيد .... والتي لم تتزوج بعده .

2) .... المولـــــــــــــــود بـ .... في
.... التلميذ .

3) .... المولود بـ ....
في .... التلميذ

4) .... المولودة بنفس المكان في .... التلميـذة .

6) .... المولودة بنفس المكان في .... التلميـذة .

لا زالوا قصرا كلهم ويسكنون بـ .... نهج ....

مع أمهم السيدة .... وليتهم الشرعية .

وهم كلهم من جنسية جزائرية ، وهم بصفتهم المذكورة أعلاه لهم الحق في قبض مبلغ الكتيب المذكور رأس مال وفائدة واعطاء مخالصة عليه

وإن وفاء مبلغ هذا الكتيب بين يدي السيدة .... في حقها وبصفتها ولية شرعية لأولادها الخمسة القصر المذكورين أعلاه فالصندوق الوطني للادخار والاحتياط أو كل مؤسسة مالية مؤهلة للأداء تكون بريئة ابراء كاملا .

وتصديقا لما تقدم سلمت هذه الشهادة للملكية دون أصل بناء على طلب السيدة .... المذكورة أعلاه .

حرر وانعقـد بـ ....

بمكتب الموثق المـوقع أدناه ....

سنـة ....

وفـي ....

و بعد التلاوة وقع المتدخلان والطـالبـة مع المـوثـق

هبة لأموال عقارية

لدى الاستاذ .... الموثق .... الممضي اسفله

وبمحضر شاهدي العدل ، المذكورين فيما يلي والممضين اسفله .

حضر

السيد .... للملاك الساكن .... المولود بـ

.... الذي وهب بموجب هذا العقد وطبقا لاحكام المادة . 202 وما يليها من قانون

الاسرة المؤرخ في التاسع جوان سنة 1984 .

الى : ابنيه

اولا ـ (فلان) .... القاصر المولود بـ .... في

ثانيا ـ (فلان) .... القاصر المولود بـ .... في...

القائمة في حقهما امها (فلانة) .... والقابلة لهما على الشيوع بنسبة النصف لكل واحد منهما

في العقار الآتي تعيينه :

التعيين

دار نعت فيلة كائنة ببلدية .... نهج .... رقم

.... مكونة من طابق سفلي مشتمل على اربع غرف ومطبخ وبيت الحمام ومرحاض ورواق .

وطابق علوي مشتمل على .... مغطات بسطح . أو بالقرميد . ومجموع الارض المشيدة

فيها هذه الدار مساحتها .... مترا مربعا تحمل رقم

.... من مخطط المسح لبلدية .... وهذا

العقار محدود كما يلي :

من جهة

....

ومن جهـــة.......................................
....

ومن جهـــة.......................................
....

ومن جهـــة.......................................
....

وكما يوجد هذا العقار يمتد ويسترسل مع جميع منافعه ومرافقه وارتفاقاته السلبية والاجابية من دون استثناء ولا تحفظ .

أصـــل الملكيـــة

أن العقار الموهوب حاليا بهذا العقد تملكه الواهب بالكيفية التالية :

بالنسبة للارض عن طريق الشراء من السيد .... بموجب عقد تلقاه الاستاذ .... الموثق بـ .... في ....

وشهر بالمحافظة العقارية لولاية .... في .... مجلد .... رقم .... تم هذا الشراء بثمن قدره .... دفع في اوانه وتمت مخالصته في ذات العقد

أما المباني فقد شيدها بماله الخاص دون منح امتياز من اي نوع كان . ولاي كان . (حسب رخصة البناء المسلمة له من .... في .... أو حسب شهادة اثبات وجود بناءات المسلمة له من .... في ....

تنبيـــه

كل هذا اذا اشترى الارض فقط واقام عليها البناءات فيما بعد اما اذا اشترى العقار ارضا وبناية فيذكر اصل الملكية فقط كما هو مدرج في العقد .

عن أصـل الملكيـة السابقـة

أن الفريقين وخصوصا السيدة (فلانة) .... القائمة بالنيابة . حسب ما ذكر يعفيان صراحة الموثق الممضي اسفله من التوسع في اثبات اصل ملكية العقار الموهوب وصراحا أنهما مستندان الى البيانات المذكورة في عقد (أو عقود) .... البيع المبينة اعلاه .

الملكيـــــــة

والاستغـــــلال

يصبح الموهوب لهما مالكين للعقار الموهوب لهما بموجب هذا العقد و الاستغلال المطلق ابتداء من هذا اليوم .

بقبض اجور الكراء لصالح القاصرين .... فيما يخص الملك الموهوب لهما وبالحيازة الحقيقة والفعلية لصالح القاصرين من امها .

وفي هذا الصدد صرح الواهب ان العقار الموهوب للقاصرين قد اجر اجارات مختلفة شفاهية ، ذكرت السيـدة (فلانة) .... القائمة بنيابة انها على علم تام بهذه الايجارات معفية صراحة الموثق الممضي اسفله عن ذكر ذلك بالتفصيل في العقد .

الضمـــــــان

هذه الهبة صادرة مع الضمان ضد الغير عن الاستحقاق أو الموانع الاخرى مهما كانت وقد التزم الواهب بذلك صراحة .

الالتزامـات والشـــــروط

تمت هذه الهبة تحت الالتزامات والشروط العادية والقانونية اللازمة في مثل هذا الامر ويتعين على أم القاصرين المذكورة اعلاه التي حازت العقار نيابة عن ولديها الموهوب لهما أن يأخذا العقار الموهوب لهم في الحال التي هو عليها الآن من دون رجوع على الواهب بسبب اشتراك في حائط او عيوب في البناء أو الارض أو باطنها أو خطأ في التعين أو المساحة على أن الفرق الزائد أو الناقص الذي قد يكون بين المساحة الحقيقة والمساحة المذكورة اعلاه حتى ولو جاوز الواحد من العشرين جزءا . يكون لفائدة الموهوب لهما أو خسارة عليهما .

وان يتحملا حقوق الارتفاق التي عليها من كل نوع المترتبة أو سوف تترتب على العقار المذكور ما لم يدافعا من اجلها ويستفيدا بالمقابل من الارتفاقات النافعة وبالجملة اذا وجدت تلك الارتفاقات تحت مسؤولية الموهوب لهما من دون رجوع على الواهب ومن دون ان يمنح هذا الشرط لأي احد اكثر من الحقوق الخاصة به أو يثبت استحقاقها بموجب

وثائق رسمية غير متقادمة أو بحكم القانون وكذلك من دون أن يلحق الشرط المذكور ضررا ولا خسارة بالحقوق الناتجة للموهوب لها بموجب القانون الخاص بالاشهار العقاري .

وفي هذا الصدد ذكر الواهب أن ليس في علمه ان العقار الموهوب تترتب عليه حقوق الارتفاق غير التي هي ناتجة عن الحالة الطبيعية للاماكن أو من القانون .

وأن يؤديا ابتداء من يوم استغلالها، الضرائب والرسوم والنفقات المترتبة أو سوف تترتب على الاملاك الموهوبة لها.
واخيرا أن يدفعا جميع المصاريف والرسوم واجرة التوثيق الواجبة على هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية .

الاحتفاظ بحق الرجوع

يحتفظ الواهب صراحة بحق الرجوع في الهبة طبقا لما نصت عليه المادة 211 . من قانون الاسرة المؤرخ في 1984/06/09 .

الاشهار العقاري

تودع نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لولاية ....

الحالة المدنية

صرح الواهب تحت طائلة العقوبات القانونية جازما انه جزائري الجنسية وأنه ليس في حالة حجر أو افلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع وأنه لم يلتمس الحق في تسوية ودية مصدق عليها .

وأنه غير متبوع أو محتمل أن يمس بالنصوص الجاري بها العمل بتهمة التعدي على التراث الوطني .

وأن الاملاك المعينة اعلاه خالية من جميع الديون والتكاليف مهما كانت .

تقويم العقار

لأجل استفاء جميع المصاريف الواجبة على هذا العقد قدر الطرفان قيمة العقار الموهوب

- .... دج . (تذكر القيمة بالأحرف والأرقام) .

وصرح الواهب طبقا للمادة 399 . من قانون التسجيل أن هذه أول هبة صدرت منه مدة حياته.
وأنه ليس له أولاد غير الولدين الموهوب لهما بهذا العقد .

- تسليم الوثائق

سلمت نسخة من عقد المبيع .... للسيدة (فلانة)
.... القائمة بنيابة كما ذكر التي اعترفت بذلك التسليم واعطت ابراء عليه .

ولا يسلم اي سند ملكية قديم آخر للموهوب لهما الحالين محل الواهب وبصفة تامة في جميع حقوقه ودعاواه لاستخراج صور او نسخ ، العقود والوثائق اللازمة .

- الموطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار الطرفان السيدة (فلانة) كنائبة والواهب موطنا بمحل سكناهما الخاص المذكور اعلاه .

تلاوة القوانين والتأكيد

قبل الختام تلا الموثق الممضي اسفله على الطرفين المعترفين بذلك ، احكام المواد 113 و 118 و 119 و 133 و 134 من قانون التسجيل . فصرح الأطراف الولية (فلانة) .... كنائبة بعد استجوابها منفردين ، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 134 من قانون التسجيل المذكور ان هذا العقد يتضمن صحة القيمة الحقيقية للعقار الموهوب حاليا .

وأكد الموثق الممضي اسفله بدوره ان هذا العقد غير مغير او مناقض باي عقد مضاد متضمن زيادة على هذه القيمة التجارية .

اثباتا لما ذكر

حرر وانعقد بـ ....

بمكتب الموثق الموقع أدناه

سنة ....

وفي ....

بمحضر:

1 ـ السيد ....

2 ـ السيد ....

شاهدي العدل المكلفين المتوفر فيهما الشروط المنصوص عليها قانونا

وذلك بمحضر:

1 ـ السيد ....

....

2 ـ والسيد ....

....

الشاهدين المعرفين اللذين اكدا للموثق الممضي اسفله هوية وشخصية الواهب والسيدة (فلانة) .... القائمة بالنيابة واهليتها المدنية مصرحين بمعرفتهما معرفة تامة .

وبعد التلاوة وقع الطرفان مع شاهدي العدل والمعرفين والموثق .

تنبيه:

الاجراءات اللازمة هي : 1) تسجيل العقد بمكتب العقود للولاية

2) شهره بالمحافظة العقارية

ملاحظة : لا بد من حضور شاهدي العدل مع الموثق مدة تحرير العقد وشاهدي التعريف .

الديوان الوطني للأشغال التربوية
وحدة الطباعة - ص.ب - 71 - الحراش



دليـل الموثـق

نمـاذج من عقـود

تجارية، مدنية، وكالات وأحوال شخصية

صفتهم يمكن لهم ممارسة جميع الحقوق المخولة للشركاء.

المادة الثانية عشر : حقوق الشركاء.

يمنح كل سهم لصاحبه حق الملكية المشتركة في رأسمال الشركة بنسبة مبلغه وكذا الحق في الارباح كما سيأتي بيانه في المادة 22، وان مسؤولية الشركاء محدودة بمبلغ اسهمهم.

المادة الثالثة عشر : اقرار القانون الاساسي.

ان الحقوق والالتزامات المتعلقة بكل سهم تظل تابعة له باي يد كانت.

ان ملكية كل سهم تقتضي حتما اقرار قانون الشركة.

وتظل أموال الشركة وقيمها ملكا للشخص المعنوي الجماعي طوال مدة دوامها أو بعد حلها وحتى يعين أجل التصفية العامة ولا يمكن اعتبارها ملكا خاصا لكل واحد من الشركاء منفردا أو ورثته.

كما لا يمكن لورثة الشركاء أو ممثليهم مهما كان السبب أن يطلبوا وضع الاختام على اموال الشركة أو وثائقها أو أن يتدخلوا باية صفة كانت في عملية التسيير وعليهم أن يلجأوا الى جرد الشركة للقيام بحقوقهم.

البـــاب الـرابـــع

ادارة الشركة - تسمية المسيرين - ايداع الشركاء للاموال.

المادة الرابعة عشر : ادارة الشركة.

يتولى ادارة الشركة مسير أو مسيرون سواء شركاء كانوا أو غير شركاء يعينون بمقرر جماعي وعادي للشركاء الذين يسوغ لهم تعيينهم فيما بعد بعقد لاحق.

للمسير أو المسيرين ان تعددوا التوقيع باسم الشركة بالعبارة التالية :

(عن شركة ....) يليها امضاء المسير - أو المسيرين

لا يسوغ للمسير الواحد ولا لأحد المسيرين إن تعددوا أن يستغلوا إمضاءاتهم لغير مسائل الشركة، وإذا فعلوا فان هذه الاعمال وجميع الالتزامات تكون باطلة، وعليه فلهم السلطة المطلقة للتصرف باسم الشركة للقيام بجميع الاعمال

المادية لرد هذه الحصص أو يبدون رفضهم

ويتم التبليغ برسالة مضمونة الوصول مصحوبة بوصل استلام واذا فات الاجل القانوني لهذا التبليغ ولم يتقدم شريك لاقتناء الحصص المعروضة للتنازل أو اظهروا عدم رغبتهم فيها بوثيقة شرعية يكون وقتها حر التصرف . و إثبات احالة الحصص بعقد رسمي مادة 561 من ق ت .

المادة الرابعة عشر : ملكية اموال الشركة .

الشركة وحدها هي المالكة لمجموع الرصيد المكون لاموالها ، وبتالي فانه ليس للدائنين الشخصيين لاحد الشركا يحجزوا على اموال الشركة أو توقفها عن العمل أو اجراء جرد قضائي لاموالها أو اى عمل من شانه أن يعيق سيرها ، ما يستطيعون عمله في هذه الصدد هو ان يقدموا تحفظ اتهم لبقية الشركاءضد الشريك المدين ، كما لهم أن يطلعوا اخر وثائق الجرد والحسابات ذات الطابع التجاري الموضوعة من طرف الشركة حفاظا على ديونهم .

المادة الخامسة عشر : الوفاة .

خلافا لاحكام الفقرة الاولى من المادة 562 من الامر رقم 75 ـ 59 السابق الاشارة اليه لاتنحل ا بسبب وفاة احد الشركاء فيها بل تستمر قائمة فيما بين الشركاء الباقين وورثة أو ممثلي الشريك المتوفي .

اما الحجر على احد الشركاء أو عسارة أو افلاسه أو منعه من ممارسة مهنته التجارية أو فقده لاهليته المدنية أو الوطنية فيؤدي حتما الى حل الشركة (مادة 563 من ذات الامر رقم 75 ـ 59) .

المادة السادسة عشر : الحل المسبق .

وفي جميع الحالات وطبقا لما هو موضوع بالمادة الخامسة من هذا القانون الاساسي يمكن حل الشركة قبل المحدد باقتراح جميع الشركاء اذا مارأوا أن المصلحة العامة تقتضي ذلك .

البـــاب الخـامـــس

الدفاتر الحسابية ـ السنة المالية ـ الجرد ـ الارباح ـ الاطلاع